

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA (RUSUNAWA) DI JALAN YOS SUDARSO KECAMATAN
RUMBAI KOTA PEKANBARU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)



OLEH :

INTAN PERMATA SARI

NPM : 151010029

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM RIAU

PEKANBARU

2021

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya, yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : intan permata sari
NPM : 151010029
Tempat/Tanggal Lahir : lubuk sakat, 15 april 1996
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Pahlawan kerja
Judul Skripsi : pelaksanaan sewa menyewa rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dijalan yos sudarso rumbai kota pekan baru

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya Skripsi ini belum pernah ditulis orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru 01 desember 2021

Yang menyatakan,



intan permata sari

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Intan Permata Sari

151010029

Dengan Judul :

Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dijalan Yos Sudarso Rumbal Kota Pekanbaru

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimum 30%

Pekanbaru, 01 Desember 2021



Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

No. Reg : 862/II/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1677680706/29 %



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Intan permata sari
 NPM : 15010029
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : pelaksanaan sewa menyewa rumah susun sederhana sewa (RUSUNAWA) di jalan yos sudarso kecamatan rumbai kota pekanbaru
 Pembimbing : Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L.

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
 Perpustakaan Universitas Islam Riau

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF Pembimbing
08-07-2020	Perbaikidansempurnakan: a. Lanjutkandengan melakukan wawancara b. Tambahkan dokumentasi wawancara	
01-10-2020	Perbaikidansempurnakan: a. Buat daftar wawancara penghuni b. Tambahkan Bab II	
20-03-2021	Perbaikidansempurnakan: a. menggunakan mendeley	
25-03-2021	Perbaikidansempurnakan: a. Menambahkan aturan, teori dan buku	
02-04-2021	Perbaikidansempurnakan: a. Lengkapi latar belakang b. Masalah pokok c. Metode-metode d. Hasil penelaitan	



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

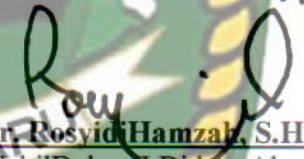
10-04-2021	Perbaikidansempurnakan: a. Menambahkan menentukan jumlah penghuni lancar membayar dan tidak lancar b. Faktor penghambat pemabayaran	
13-06-2021	Acc dapat dilanjutkan ke Pembimbing	

Pekanbaru, 01 desember 2021

Mengetahui :

An. Dekan

13 / 2021
/ 12


Dr. Rosyid Hamzah, S.H., M.H
 Wakil Dekan I Bidang Akademik

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
 Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl.Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI JALAN YOS SUDARSO RUMBAL KOTA PEKAN BARU

INTAN PERMATA SARI

NPM : 151010029

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

PEMBIMBING

Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L.

Mengetahui :

Dekan

Dr. M.MUSA,S.H.,M.H

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 068/KPTS/FH-UIR/2022 Tanggal 14 Maret 2022, pada hari ini Kamis, 17 Maret 2022 telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Inan Permata Sari
N P M : 151010029
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru
Tanggal Ujian : 17 Maret 2022
Waktu Ujian : 14.00-15.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan Secara Daring
IPK : 3.16
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | H. Abd Thalib, Sm.Hk., S.H., M.C.L., Ph.D | 1. Hadir |
| 2. | Sri Arlina, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. | Meilan Lestari, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | | |
|----|-------------------|----------|
| 4. | Erlina, S.H., M.H | 4. Hadir |
|----|-------------------|----------|



Pekanbaru, 17 Maret 2022
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Mtiik :

NOMOR : 068 /KPTS/FH-UIR/2022
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak.XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN


- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :
N a m a : Intan Permata Sari
N.P.M. : 151010029
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | |
|---|--|
| H. Abd Thalib, Sm.Hk., S.H., M.C.L., Ph.D | : Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Sri Arlina, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji sistematika |
| Meilan Lestari, S.H., M.H | : Anggota merangkap penguji methodologi |
| Erlina, S.H., M.H | : Notulis |
2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
 3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 14 Maret 2022
Dekan,


Dr. M. Musa S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 087/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Dr. H. Abd. Thalib, S.H., M.C.L.
NIP/NPK : 89 09 02 142
Pangkat/Jabatan : Pembina / IV/a
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : INTAN PERMATA SARI
NPM : 15 101 0029
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Perdata
Judul skripsi : PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DI JALAN YOS SUDARSO KECAMATAN RUMBAI KOTA PEKANBARU.
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 16 Maret 2020
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

ABSTRAK

Rusunawa Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru awalnya di bangun oleh pemerintah pusat melalui anggaran APBN sejak tahun 2011. Dimana ketentuan dasar bagi masyarakat yang ingin menghuni rusunawa tersebut maka terlebih dahulu harus menyetujui suatu perjanjian sewa sebagai dasar untuk perikatan. Hal ini dilakukan agar bisa memastikan peruntukan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) memang benar diberikan kepada masyarakat yang kurang mampu. Meskipun Pemerintah Kota Pekanbaru telah menetapkan tarif sewa tersebut namun tarif sewa tersebut masih juga tidak dibayarkan oleh penghuni

Permasalahan penelitian yaitu, Bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?, dan Apa Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?.

Metode penelitian adalah penelitian *observational research* Penelitian ini ditempuh dengan cara survey di lapangan dengan mempergunakan wawancara sebagai alat pengumpul data penelitian. Sedangkan sifatnya adalah bersifat deskriptif.

Hasil penelitian bahwa Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan masih ada pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa yaitu tidak melakukan pembayaran sewa dengan tepat pada waktunya, meskipun sudah sudah ditentukan persyaratannya sebelum melakukan penghunian Rusunawa dengan alasan penghasilan tidak menentu dan tidak menetap dikarenakan masalah pandemi covid-19, dan Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah pekerjaan dari penghuni yang tidak menentu sehingga mengakibatkan penghasilan tidak menetap, tidak adanya pengawasan dari pihak pemerintah dan dipengaruhi oleh adanya pandemi covid-19.

Kata Kunci: *Pelaksanaan, Sewa Menyewa dan Rusunawa.*

ABSTRACT

The Rusunawa On Jalan Yos Sudarso, Rumbai District, Pekanbaru City was originally built by the central government through the APBN budget since 2011. Where the basic provisions for people who want to live in the flats must first agree to a rental agreement as the basis for the engagement. This is done in order to ensure that the allotment of simple rental flats (Rusunawa) is indeed given to the poor. Even though the Pekanbaru City Government has set the rental rate, the rental rate is still not paid by the residents

The research problems are, How is the Implementation of Rent for Simple Rent Flats (Rusunawa) on Yos Sudarso Street, Rumbai District, Pekanbaru City?, and What are the Inhibiting Factors in Payment of Rent for Simple Rent Flats (Rusunawa) On Yos Sudarso Street, Rumbai District, Pekanbaru City?.

The research method is observational research. This research was carried out by means of a field survey using interviews as a means of collecting research data. While its nature is descriptive.

The results showed that the implementation of the rental of simple rental flats (Rusunawa) on Jalan Yos Sudarso, Rumbai District, Pekanbaru City was not going well because there were still violations of obligations by the tenants, namely not making rental payments on time, even though the requirements had been determined before Doing residence in Rusunawa for reasons of erratic and non-permanent income due to the problem of the covid-19 pandemic, and Inhibiting Factors in Payment of Rent for Rent Simple Flats for Rent (Rusunawa) On Jalan Yos Sudarso, Rumbai District, Pekanbaru City is the work of erratic residents, resulting in income is not permanent, there is no supervision from the government and is affected by the covid-19 pandemic.

Keywords: Implementation, Rent and Flats.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ingin ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan hinayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini. Seiring dengan itu kira shalawat dan salam semoga tetap dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sebagai uswatunhasanah, mengangkat manusia dari zaman kebodohan menuju ke zaman yang penuh dengan pengetahuan, sudah menjadi suatu ke wajiban bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan tugas studinya di Perguruan tinggi untuk menyusun sebuah laporan akhir perkuliahan, yaitu skripsi yang dipersiapkan sebelum ujian sarjana. Adapun judul skripsi yang penulis angkat, dengan judul **“Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru”**.

Rusunawa Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru awalnya di bangun oleh pemerintah pusat melalui anggaran APBN sejak tahun 2011. Dimana ketentuan dasar bagi masyarakat yang ingin menghuni rusunawa tersebut maka terlebih dahulu harus menyetujui suatu perjanjian sewa sebagai dasar untuk perikatan. Hal ini dilakukan agar bisa memastikan peruntukan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) memang benar diberikan kepada masyarakat yang kurang mampu. Meskipun Pemerintah Kota Pekanbaru telah menetapkan tarif sewa tersebut namun tarif sewa tersebut masih juga tidak dibayarkan oleh penghuni.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materil kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Kepada ayahanda (**Amin**) dan Ibunda (**Risnawati**) tercinta yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabaran yang luar biasa dalam setiap langkah penulis, terimakasih;
2. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. M. MUSA, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau;
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H., selaku wakil dekan I bidang akademik yang telah banyak memberikan masukan dan arahan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H., selaku wakil dekan II bidang administrasi dan keuangan fakultas hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak memberikan masukan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
6. Bapak S. Parman, S.H., M.H., selaku wakil dekan III bidang kemahasiswaan dan alumni fakultas hukum Universitas Islam Riau

yang telah banyak memberikan masukan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;

7. Bapak Dr. H. Abd Thalib.,S.H., M.C.L., selaku pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan dan arahan serta meluangkan waktu untuk penulis demi pembuatan skripsi yang penulis buat;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
9. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian;
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
11. Kepada ke 2 kakak ku (**mbak neng & mbak yun**) dan adikku (**Adek putri oktavia**) yang selalu memberi motivasi dan semangat ,serta ke 4 anak-anak AUNTY (evan,caca,queen dan aretha) yang selalu menghibur ;
12. Seseorang yang spesial (**Margi**) yang selalu mendukung dan mengingat untuk mengerjakan skripsi,terimakasih;

13. Kepada Group pasukan pengen wisuda (**Nurhajjah S.H.**) (**Ruth Veronica Br sitompul S.H.**) (**Emi Juwita sitorus S.H.**) akhirnya kita wisuda guys, dan teman seperjuangan (**Lisa Andini.S.H.**) dan teman semasa SMK (**Nurabiah Mardatilaah S.H.**) yang banyak membantu dan bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa mau pun materil, penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempurnaan penulisan. Selanjutnya semogas kripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Allah YaRabbalAlamin.

Pekanbaru, April 2021
Penulis

Intan Permata Sari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT.....	iv
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING.....	v
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....	.vi
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU.....	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
D. Tinjauan Pustaka.....	10
E. Konsep Operasional.....	21
F. Metode Penelitian.....	22
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	27
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....	43

C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Sederhana.....	47
---	----

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.....	51
---	----

B. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru	75
---	----

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan	95
---------------------	----

B. Saran	96
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA	97
-----------------------------	----

Lampiran	100
----------------	-----



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan dan penyebaran penduduk sangatlah mempengaruhi perkembangan perkotaan. Perkembangan tersebut juga mempengaruhi peningkatan terhadap pembangunan tempat tinggal sebagai kebutuhan pokok masyarakat. Hal ini disebabkan tempat tinggal dijadikan sebagai dasar kebutuhan untuk menjalani proses kehidupan setiap masyarakat. Sehingga kebutuhan tersebut membutuhkan suatu kebijakan dalam pembangunan yang terarah. Pada dasarnya suatu kebijakan pembangunan merupakan representasi dari kebutuhan dan kepentingan seluruh institusi. (Thalib & Mukhlisin, 2017: 51)

Namun dengan berjalannya suatu pembangunan pastilah akan memberikan dampak atau permasalahan. Jika dikaitkan dengan adanya perkembangan wilayah perkotaan maka yang menjadi permasalahan yaitu adanya peningkatan terhadap permintaan pembangunan perumahan namun hal tersebut tidak didukung dengan penyediaan lahan untuk perumahan tersebut atau dengan kata lain terbatasnya wilayah yang akan dilakukan pembangunan. Hal ini juga akan menyebabkan peningkatan terhadap harga di wilayah perkotaan tersebut, sehingga masyarakat yang penghasilannya rendah sulit untuk mempunyai tempat tinggal di perkotaan. Atas fenomena tersebut maka pemerintah melakukan suatu kebijakan pembangunan untuk mengantisipasi

permasalahan tersebut dengan melakukan perencanaan bangunan rumah susun yang hanya diberikan kepada kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dengan dasar agar masyarakat dapat menikmati kehidupan yang layak.

Perkembangan pemukiman di daerah perkotaan menunjukkan bahwa tanah kosong yang tersedia sudah semakin langka, dan juga harga tanah semakin meningkat karena permintaan terlalu tinggi, sedangkan area tanah perkotaan ini tetap tidak berubah.(Parlindungan, 2001: 82) Perkembangan daerah perkotaan mengakibatkan meningkatnya keinginan masyarakat untuk memiliki rumah tempat tinggal yang lazimnya sering didapati dengan banyaknya pembangunan Perumahan. Namun pembangunan perumahan tersebut membutuhkan lahan untuk membangun tetapi dikarenakan lahan di perkotaan sudah sangat sulit untuk didapati maka untuk mencari solusinya maka pemerintah memberikan suatu kebijakan untuk melakukan pembangunan rumah susun digunakan sebagai cara untuk menghindari permasalahan tersebut. Dikarenakan dengan melakukan pembangunan rumah susun maka tidak akan memerlukan tanah atau lahan yang besar.(Sutedi, 2010: 184)

Pada dasarnya di Indonesia pembangunan terhadap rumah susun sudah lama dilaksanakan oleh pemerintah. Pembangunan tersebut disesuaikan dengan kondisi ekonomi masyarakat yang padasaat sekarang masih banyak yang membutuhkan rumah untuk tempat tinggal. Oleh sebab itu untuk melaksanakan pembangunan maka telah juga dipertimbangkan mengenai struktur dan bangunan fisik.Akibat langsungnya yaitu agar terjaganya dan terkelolanya

suatu sistem bangunan yang akan dihuni oleh masyarakat, yang pada intinya harus memiliki kualitas terhadap bangunan.

Pasal 1 Ayat 1 Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2011 menyebutkan dengan,

“Rumah susun sederhana sewa yang juga disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan tata laksana sewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup”.

Istilah rumah susun (rusun), rumah susun sederhana sewa (rusunawa), apartemen pada dasarnya sama. Ketentuan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, menyebutkan:

“Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan”.

Rusunawa Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru awalnya di bangun oleh pemerintah pusat melalui anggaran APBN sejak tahun 2011. Kemudian Pembangunan Rusunawa tersebut diserahkan kepada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Perkim) Kota Pekanbaru. Dengan ketentuan sebagai berikut:

1. “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
4. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
5. Perwako No. 160 Tahun 2015 tentang Tarif Sewa Rusunawa”.

Atas ketentuan tersebut diatas, maka pada dasarnya jika dilihat dari aturan yang mengatur mengenai rumah susun maka sudah jelas rusun tersebut dipergunakan atau diperuntukkan kepada masyarakat yang kurang mampu. Dimana masyarakat yang ingin menempatnya maka harus mengikuti setiap kebijakan yang telah dirancang oleh pemerintah.

Dimana ketentuan dasar bagi masyarakat yang ingin menghuni rusunawa tersebut maka terlebih dahulu harus menyetujui suatu perjanjian sewa sebagai dasar untuk perikatan. Hal ini dilakukan agar bisa memastikan peruntukan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) memang benar diberikan kepada masyarakat yang kurang mampu.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang bertujuan untuk melaksanakan pengikatan dalam suatu ketentuan. (Muhammad, 2002: 7) Setiap manusia bisa saja melakukan perbuatan, baik secara perorangan maupun berkelompok. Perbuatan tersebut dapat berupa perbuatan individu, dan dapat pula perbuatan tersebut berupa perbuatan yang berhubungan dengan orang lain, diantaranya adalah hubungan dalam lapangan

keperdataan, yakni berupa perjanjian atau adanya kesepakatan yang bertujuan untuk melakukan sesuatu hal.

Manusia dalam kehidupan sehari-hari tidak pernah terlepas dari suatu tindakan hubungan hukum perdata atau yang lebih dikenal dengan perjanjian antara pihak yang satu dengan yang lain, yang mana perjanjian tersebut bersumberkan pada suatu perikatan, perjanjian tidak lebih luas dari suatu perikatan, dimana ada suatu perjanjian disitulah ada suatu perikatan tetapi tidak sebaliknya, karena perikatan bisa ditimbulkan dari perjanjian dan perikatan juga bias timbul dari undang-undang.

Hubungan antara dua individu yang timbale balik dapat dikatan sebagai bentuk kerjasama atau dalam dan dalam hukum Indonesia dikenal sebagai istilah perikatan. Perikatan merupakan suatu hubungan antara dua individu atau dua pihak, dimana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. (Subekti, 2002: 1) perikatan dapat timbul dari adanya suatu perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada seorang yang lain atau peristiwa di mana dua orang saling berjanji.

Dari ketentuan Pasal 1548 KUHPerdata, menyebutkan “sewa-menyewa” yaitu:

“Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Dari ketentuan tersebut diatas, dapat dijelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipake dalam jangka aktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya memberikan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan pemiliknya. Dalam perjanjian sewa-menyewa barang yang diberikan bukanlah ha milik dari barang tersebut, seperti jula beli pada umumnya melainkan hanya penguasa belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada oihak yang menyewa.

Berdasarkan ketentuan yang ditetapkan Pemerintah Kota Pekanbaru maka Rusunawa memiliki aturan dasar dalam hal pembayaran sewa yaitu berdasarkan Perda mengenai pengelolaan Rusunawa yaitu No. 1 Tahun 2015. Dimana aturan pelaksanaanya ditetapkan dengan dasarPeraturan WalikotaNo.160 Tahun 2015 tentang tarif sewa, yaitu Rp.175.000 hingga Rp.275.000 per bulan di luar tagihan listrik. Dimana Pasal 2 menentukan bahwa:

1. “Besarnya tarif uji coba rusunawa
 - a. Lantai 1 sebesar Rp. 275.000/bulan
 - b. Lantai 2 sebesar Rp. 250.000/bulan
 - c. Lantai 3 sebesar Rp. 200.000/bulan
 - d. Lantai 4 sebesar Rp. 175.000/bulan
 - e. Basement/lantai dasar:
 - 1) Ruang bisnis (4,5x5,4 m) Rp. 500.000/bulan.
 - 2) Aula Rp. 500.000/hari
 - 3) Unit hunian khusus bagi penyandang cacat Rp. 200.000/bulan.
2. Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk untuk membayar rekening listrik”.

Meskipun Pemerintah Kota Pekanbaru telah menetapkan tarif sewa tersebut namun tarif sewa tersebut masih juga tidak dibayarkan oleh penghuni terutama di rusunawa yang berada di jalan Yos Sudarso. Padahal tarif tersebut terhitung lebih murah jika di bandingkan dengan rusunawa yang ada di kota lain seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta Dilansir dari laman resmi Pemerintah provinsi DKI Jakarta, Besaran tarif retribusi tersebut sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat umum berpenghasilan 2.500.000 s.d 4.500.000 rupiah/bulan, dikenakan retribusi sebesar 765.000 rupiah/bulan, diluar tagihan pemakaian listrik dan air. Lokasi yang dikenakan tarif tersebut terdapat di 11 lokasi.
2. Bagi masyarakat umum berpenghasilan 4.500.000 s.d 7.000.000 rupiah/bulan, dikenakan retribusi sebesar 1.500.000 rupiah/bulan, diluar tagihan pemakaian listrik dan air. Lokasi yang dikenakan tarif tersebut untuk saat ini hanya di rusunawa KS. Tubun, Jakara Barat.
3. Bagi masyarakat terprogram sebesar 505.000 rupiah/bulan, diluar tagihan pemakaian listrik dan air (<https://m.jitunews.com/read/103679/sesuai-kasta-penghasilan-ini-tarif-sewa-rusunawa-dki-jakarta>).

Dan kota Batam sebagai termuat pada lampiran Peraturan Walikota Batam Nomor 43 tahun 2019 sebagi berikut : NO LANTAI TARIF SEWA PERSATUAN RUSUN.

1. Lantai I Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)
2. Lantai II Rp. 385.000,- (tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

3. Lantai III Rp. 370.000,- (tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah)

4. Lantai IV Rp. 355.000,- (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Footnote : PERATURAN WALIKOTA BATAM NOMOR 43 TAHUN 2019 TENTANG PERUBAHAN TARIF SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

Sehingga di katakan penghuni tidak menjalankan perjanjian sebagaimana mestinya, diketahui juga penghuni melakukan keterlambatan pembayaran hingga lima bulan. Keterlambatan tersebut hampir dilakukan oleh seluruh penghuni. Penghuni yang telah menandatangani kesepakatan untuk menghuni berjumlah lebih kurang 35KK. Tetapi dari jumlah tersebut hanya 4 KK yang melakukan pembayaran sewa tepat pada waktunya. (Purboyo, 2019)

Kemudian penulis melakukan survey di lapangan, untuk mencari tahu alasan penghuni tidak mau melakukan pembayaran sewa meskipun sudah mendapatkan ancaman pengusiran dari dinas perumahan rakyat, kawasan permukiman Kota Pekanbaru. Berdasarkan penuturan beberapa orang penghuni rusunawa, menyatakan alasannya dikarenakan para penghuni merasa ditipu oleh oknum petugas dari dinas perkim pada saat menempati rusunawa yang telah meminta dan memungut uang sewa beserta uang air sebesar Rp. 40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) sejak bulan Juli tahun 2018, padahal pungutan air tersebut merupakan pungutan liar karena tidak pernah ada pungutan terhadap air. Kemudian penghuni menuntut dikembalikan uang pungli air yang sudah dibayarkan tetapi uang pungli tersebut hanya dikembalikan sebagian dan belum

dibayarkan kembali yaitu selama 3 bulan atau sebesar Rp. 120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah).

Atas fenomena yang terjadi sebagaimana tersebut, maka penulis memilih judul penelitian yakni, **“Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru”**.

B. Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang penulis angkat sebagai pemecahan dari permasalahan judul penelitian penulis yakni:

1. Bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?
2. Apa Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru ?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berikut juga penulis paparkan mengenai tujuan dari penelitian yakni:

1. Untuk Mengetahui Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

2. Untuk Mengetahui Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

2. Manfaat Penelitian

Setiap hal yang ingin dilakukan pastinya akan dapat memberikan suatu manfaat, begitu juga dengan penelitian yang penulis lakukan yakni:

1. Sebagai sarana memperluas dan mengembangkan ilmu pengetahuan, terutama bagi penulis dalam memperoleh ilmu pengetahuan selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau
2. Dapat memberikan pandangan kepada masyarakat luas betapa pentingnya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dan penyelesaian hukum.

D. Tinjauan Pustaka

1. Kepastian Hukum

Kepastian hukum dapat diartikan suatu pelaksanaan dari aturan yang merupakan petunjuk untuk melakukan suatu perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat, sehingga untuk melaksanakannya pasti disandarkan kepada ketentuan suatu aturan hukum. Dimana aturan tersebut dapat berupa yuridis maupun non yuridis. Perbuatan tersebut baik dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat maupun dalam kehidupan berindividu. Pada dasarnya peraturan

itu memiliki pembatas bagi masyarakat untuk bertindak dan bertingkah laku. Dikarenakan aturan yang ada memberikan suatu pembebanan kepada masyarakat untuk mematuhi dan menghormati segala ketentuan yang akan membatasi hubungan dalam kehidupannya.

Jadi dapat dikatakan bahwa kepastian hukum memiliki unsur yaitu suatu aturan yang mengatur mengenai perbuatan seseorang yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan. Kemudian unsur lainnya yakni suatu aturan yang memberikan suatu pembebanan terhadap kebijakan pemerintah untuk membatasi yang boleh dilaksanakan dan tidak boleh dilaksanakan. Selain hal tersebut maka suatu kepastian bukan hanya didekati terhadap aturan-aturan hukum saja namun kepastian harus diwujudkan dengan adanya ketetapan yang konsisten terhadap setiap keputusan yang akan dilakukannya. (Marzuki, 2009: 157)

2. Teori Keadilan Hukum

Keadilan bisa diartikan sebagai kata adil. Dimana adil tersebut berisi pernyataan tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. (Departemen Pendidikan Nasional, 2008: 517) Aristoteles menyatakan untuk mengetahui tentang keadilan dan ketidakadilan sehingga harus diketahui 3 hal yaitu:

- a. Tindakan apa yang terkait dengan istilah tersebut,
- b. Apa arti keadilan, dan
- c. Diantara dua titik ekstrim apakah keadilan itu terletak,

d. tindakan apa yang terkait dengan istilah tersebut, keadilan diartikan sebagai suatu sikap dan karakter, yang membuat orang melakukan perbuatan dan berharap atas keadilan adalah keadilan, sedangkan sikap dan karakter yang membuat orang beryindak dan berharap ketidakadilan adalah ketidakadilan.

Pada intinya Mochtar Kusumaatmaja, menyebutkan kepastian hukum merupakan jalan untuk mendapatkan suatu ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Sehingga kepastian hukum harus dijalankan secara optimal, dikarenakan tanpa adanya hal tersebut maka ketertiban tidak akan terwujud. Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan Negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata dan dikelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yudikatif yang kuat dan kokoh dengan kewenangan yang luar biasa dan Independen, bebas dari campurtangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumberdaya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan.

3. Tanggung Jawab

Tanggung jawab dapat diartikan sebagai suatu hal yang wajib untuk dilakukan sebagai suatu pelaksanaan dari suatu tindakan yang akan memberikan sanksi terhadap pelanggaran dari perbuatan tersebut. Tanggung jawab juga dapat dikatakan sebagai perbuatan seseorang yang mengharuskan dirinya melakukan segala sesuatu yang telah mewajibkan kepadanya untuk

dilaksanakan. Jika dilihat dari segi hukum maka tanggung jawab merupakan pertanggungjawaban seseorang dalam setiap tindakannya untuk menjalankan moral dan etikannya dalam kehidupan. Jadi pertanggungjawaban atau *liability* merupakan bagian dari adanya hak serta pelaksanaan dari kewajiban. Dimana hak sebagai suatu bentuk penekanan dari suatu kewajiban sedangkan kewajiban sebagai suatu pemenuhan dari penerimaan suatu hak. Sehingga hal itu saling terkait dan saling berhubungan.

4. Hukum Progresif

Hukum progresif timbul dikarenakan hukum itu sendiri, dikarenakan pada dasarnya hukum progresif dibuat untuk manusia bukan untuk kekuasaan. Sehingga hukum itu dapat memberikan perlindungan kepada masyarakat dalam menuju hukum yang sesungguhnya dimana hukum dibuat untuk memberikan ketertiban, keadilan dan kepastian hukum atau hukum yang ideal. Pada umumnya hukum progresif ini dilatarbelakangi dikarenakan rendahnya kapasitas hukum positif di Indonesia sehingga menimbulkan ketidakpuasan jadi menimbulkan rasa prihatin dengan adanya pelaksanaan kepastian hukum. Satjipto Rahardjo juga berpandangan bahwa hukum progresif bukan hanya terjadi berdasarkan situasi yang ada namun hukum tersebut harus bisa memecahkan permasalahannya sendiri. Dikarenakan hukum progresif bisa dilaksanakan dan dibahas dalam wadah yang berkesinambungan secara luas dalam bidang keilmuan. Sehingga hukum progresif berkaitan dengan hukum

negara dan hukum internasional. Sehingga setiap ilmu yang ada pada hukum diharapkan dapat dibentuk secara progresif.(Rahardjo, 2003: 2-3)

Hukum progresif sangat penting dalam konteks Indonesia, dikarenakan banyak aturan yang dimiliki tidak berhasil untuk mengatasi setiap permasalahan yang timbul dalam negara Indonesia, salah satunya belum bisa mengatasi atau mengurangi pengklaiman negara asing terhadap produk yang dihasilkan oleh negara Indonesia. Sehingga dengan adanya hukum progresif ini maka dapat menjadikan suatu pembaharuan aturan untuk mengupayakan berkurangnya suatu kelemahan dari aturan yang ada.

Hukum progresif timbul bukan hanya dikarenakan oleh suatu pemikiran namun hukum tersebut timbul disebabkan adanya suatu kebutuhan sehingga dapat dikatakan hukum tidak timbul tanpa adanya penyebab. Mencari suatu kebenaran dalam suatu proses yang secara terus menerus dapat dikatakan sebagai hukum progresif. Dimana hal tersebut dilihat dari adanya pelaksanaan hukum itu sendiri. Pelaksanaannya dilakukan di kehidupan masyarakat sebagai peninjau berjalannya efektifitas dari hukum itu sendiri sehingga hukum tersebut dapat bermanfaat oleh masyarakat dan dapat memberikan perlindungan seutuhnya, jadi hukum tersebut berjalan sebagaimana yang difungsikan terhadapnya. Hukum pada dasarnya tidak semua yang berjalan sebagaimana mestinya dikarenakan hukum tersebut pasti memiliki kelemahan sehingga jika hal tersebut terjadi maka hukumlah yang harus diperbaiki untuk disempurnakan hingga hukum tersebut menjadi suatu yang memiliki kepastian

hukum dan keadilan, karena hukum memiliki suatu proses yang dipengaruhi oleh perkembangan.

5. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Rumah adalah suatu kebutuhan pokok manusia yang akan terus berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Salah satu bangsa yang menerapkan sistem rumah susun yaitu bangsa Dravida yang berwilayah di daerah dataran tinggi Dekhan dan sekitarnya. Di lembah sungai Indus mereka membangun 2 buah kota yaitu Mohenjo Daro dan Harapa, sebelum masuknya bangsa Aria yang mengembara dari asal mereka dipersia dan datang ke Hindustan pada sekitar tahun 1500 Sebelum Masehi ke daerah Dekhan itu. Perkembangan hukum rumah susun sampai juga di Indonesia. Perihal pengaturan rumah susun ini sendiri telah lahir pada tahun 1985, dalam bentuk undang-undang Nomor 16 Tahun tentang Rumah Susun. Jadi pengaturan rumah susun secara yuridis formal di Indonesia lahir pada tahun 1985, yaitu sejak 24 tahun yang lalu. Latar belakang lahirnya rumah susun di Indonesia antara lain: (Parlindungan, 2001: 11)

- 1) Dikarenakan tidak sebandingnya lokasi yang akan dijadikan bangunan rumah dengan tingginya permintaan pembangunan rumah di wilayah perkotaan
- 2) Wilayah perkotaan memerlukan lahan yang sangat luas untuk pembangunan lainnya

Setiap manusia memiliki kebutuhan atau keperluan dalam hidupnya. Kebutuhan-kebutuhan ini harus dipenuhi oleh manusia dalam rangka mempertahankan kehidupannya. Jadi, manusia selalu dan akan selama-lamanya berurusan dengan berbagai keperluan di dalam kehidupannya. Menurut tingkat kepentingannya, keperluan dibedakan atas: (Purbacaraka & Halim, 1992: 15-16)

1. Keperluan Primer, adalah suatu keperluan yang sangat penting bagi orang yang bersangkutan sehingga baginya keperluan ini haruslah dipenuhi paling dulu atau paling pertama.
2. Keperluan Sekunder, adalah suatu keperluan bagi orang yang bersangkutan sebagai keperluan yang harus dipenuhi setelah keperluan Primer.
3. Keperluan Tersier, adalah suatu keperluan bagi orang bersangkutan sebagai keperluan yang baru dapat dipenuhi bila telah berhasil memenuhi keperluan-keperluan primer dan sekundernya.

Rumah susun merupakan cara untuk memenuhi kebutuhan perumahan, kebutuhan perumahan akan terus meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, pembangunan rumah susun sederhana umumnya ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah.

Adapun perikatan yang dilakukan oleh penghuni rusun dengan pengelolanya merupakan perikatan untuk melakukan persetujuan dan mematuhi pembayaran dari sewa yang telah ditetapkan sehingga perikatan tersebut tidaklah sama dengan halnya perikatan dalam perjanjian lainnya. Perjanjian yang dilakukan hanya berbentuk izin untuk menempati dan memastikan suatu keadaan dari si penghuni..

Hukum adalah suatu peraturan menfenai tingkah laku seseorang sebagai suatu masyarakat, sedangkan satu-satunya tujuan dari hukum ialah

mengadakan keselamatan, bahagia dan tat tertib dalam masyarakat itu. (Prodjodikoro, 2000: 9) Berbicara tentang perjanjian dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Selain Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, para ahli juga mengemukakan pendapatnya mengenai perjanjian, bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan dua pihak yang berjanji untuk melaksanakan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut”. (Muhammad, 2002: 102)

Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian tersendiri mengenai perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain melaksanakan perjanjian itu. Sedangkan Salin HS, mengemukakan bahwa perjanjian merupakan hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya dalam bidang harta benda kekayaan, dimana subjek yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasi sesuai dengan yang telah disepakati. (Prodjodikoro, 2000: 9) Perjanjian yang paling utama mewakili kompromi. Berkaitan dengan kompromi apa pun, ia menyeimbangkan kebutuhan. (Thalib, 2018: 9)

Salah satu bentuk perjanjian yang banyak dilakukan yaitu perjanjian sewa-menyewa. Pengaturan perjanjian ini secara khusus diatur dalam ketentuan pasal 1548-600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan bunyi pasal 1548 KUHPdata menyatakan bahwa “ sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai harga, yang oleh pihak tersebut sanggup melakukan pembayaran.(Lukman Santoso Az, 2012: 12-13)

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian timbal balik sewa menyewa dapat diartikan suatu pelaksanaan pemakaian dengan melakukan pembayaran terhadap sesuatu yang telah dipakai. Menurut Wiryono menyebutkan bahwa sewa menyewa barang yang merupakan bentuk penyerahan suatu barang dengan memungut hasil yang memiliki ketentuan untuk melakukan pembayaran sewa kepada pemilik oleh seseorang yang menggunakannya.(Wirjono, 2000: 190)

Sehingga dari keterangan tersebut maka dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa unsur antara lain pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Unsur tersebut pada dasarnya memiliki kewajiban di masing-masing pihak, dimana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang dan salah satu pihak menerima barang yang disewakan. Di dalam pelaksanaan sewa menyewa ini memiliki batasan yaitu suatu barang yang disewakan tidak dapat untuk dimiliki oleh si penyewa

berbeda dengan perjanjian jual beli. Barang yang telah diperjualbelikan maka akan menjadi milik si pembelinya.

Adapun bentuk yang sering dilakukan orang dalam perbuatan sewa menyewa salah satunya yaitu barang. Pada dasarnya perbuatan tersebut dalam pelaksanaannya memiliki kesamaan dengan perjanjian pada umumnya seperti jual beli, dikarenakan sama-sama menganut azas konsensualisme. Dengan maksud bahwa setiap perjanjian harus didasarkan kepada adanya konsensus diantara pihak yang melakukan pengikatan dalam perbuatan tersebut. Namun perbedaannya hanya terletak dari penguasaan terhadap sesuatu barang, yaitu dimana dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa maka barang yang dikuasai tidak secara otomatis menjadi milik yang menyewa, berbeda dengan jual beli, dimana barang yang telah diperjualbelikan secara nyata akan menjadi si pembeli. Jadi dapat dikatakan bahwa setiap perikatan dalam perbuatan sewa menyewa sesungguhnya memiliki kesamaan terhadap perjanjian yang biasa dilakukan oleh setiap orang yang berkepentingan yang merupakan bagian dari perjanjian konsensualisme. Dimana perjanjian yang dilakukan atas kesepakatan bersama sehingga ada perbuatan timbal balik dari kesepakatan yang akan dilakukan.

Ketentuan KUHPerdatan menyebutkan bahwa Perjanjian sewa-menyewa merupakan, “suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak lain disanggupi pembayarannya”. Sebagaimana maksud tersebut maka perjanjian

sewa-menyewa memiliki tujuan yaitu sebagai pernyataan pengikatan pemberian dan penerimaan suatu hak untuk menggunakan sesuatu hal kepada seseorang yang menggunakannya. Objek yang diperjanjikan dapat berbentuk kepemilikan maupun hak lainnya yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang. Sesungguhnya dalam tindakan sewa menyewa maka yang paling penting yaitu hak yang dimiliki tetapi bukan hak kebendaan (*zakelijrecht*). (Hay, 1994: 94)

M. Yahyah Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) yang merupakan suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu. (Harahap, 1999: 220)

Dapat juga disimpulkan bahwa sewa-menyewa merupakan bentuk penyerahan milik seseorang kepada orang lain dengan adanya timbal balik atas pemakaian kepemilikannya dengan melakukan pembayaran terhadap sewa yang akan digunakannya. Sehingga dalam perjanjian sewa-menyewa memiliki ciri-ciri yaitu antara lain:

- a. Para pihak yang melakukan pengikatan dua orang atau lebih.

Para pihak disini merupakan pihak yang memiliki kekuasaan untuk memberikan sewa kepada pihak yang akan menyewa dari sesuatu bentuk

yang dimiliki oleh pemilik, para pihak ini dapat berjumlah dua orang atau lebih untuk melakukan pengikatan terhadap dirinya.

b. Benda yang akan disewakan

benda yang dimaksud adalah benda yang menjadi unsur penting dilakukannya sewa menyewa dalam waktu tertentu sebagai bentuk pembayaran pemakaian benda yang telah dikuasainya.

c. Penyerahan benda yang akan disewa

penyerahan ini merupakan sesuatu hal yang dapat dinikmati oleh si penyewa atau sesuatu hal yang dapat digunakan dengan adanya unsur timbal balik dari penyewaannya.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa dalam ketentuan KUHPerdara tidak mengatur secara jelas dan rinci mengenai bentuk dari perjanjiannya. Sehingga kebanyakan perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan ataupun secara tertulis. Namun terkadang perjanjian sewa-menyewa tersebut pada pelaksanaannya ada yang dilakukan secara tertulis dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan membuktikan akan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak setelah timbulnya suatu kesepakatan

E. Konsep Operasional

Supaya tidak terjadi salah untuk memahami maksud dari penelitian yang penulis lakukan maka, penulis telah membatasi maksud dari judul ini yaitu:

Pelaksanaan adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan berbagai cara untuk melakukan sesuatu hal.

Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai suatu bentuk hubungan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang penulis gunakan merupakan penelitian yang berjenis *observational research*. Penelitian ini ditempuh dengan cara survey di lapangan dengan mempergunakan wawancara sebagai alat pengumpul data penelitian. (Syafrialdi, 2017: 14)

Kemudian penelitian ini memiliki sifat deskriptif. Dimana penulis berusaha memberikan gambaran secara rinci tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru. (Soekanto, 2004: 10)

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru, dikarenakan di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa masih belum berjalan lancar hal tersebut dikarenakan masih banyak penghuni rusunawa melanggar isi perjanjian sewa menyewa.

3. Populasi dan Responden

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. (Sunggono, 2012: 118) Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian

dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam menentukan penelitian.(Sunggono, 2012: 119)sedangkan orang yang dijadikan sebagai subjek penelitianmaka dapat dikatakan sebagai responden.

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru sebanyak 1 orang
- b. Penghuni Rusunawa berjumlah 35 orang, namun mengingat yang bersedia untuk didatangi dan diwawancarai berjumlah 5 orang dimana 3 penghuni lama dan 2 penghuni baru, sedangkan 30 orang lagi tidak bersedia. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 1.1
Populasi dan Sampel

No	Kriteria Populasi	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
1.	Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru	1 orang	-
2.	Penghuni Rusunawa	35 orang	5
Jumlah		36orang	5orang

Sumber: Data Lapangan, 2019

Dari populasi dalam penelitian ini,Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru di Rusunawa menggunakan teknik sensus, penggunaan teknik sensus dilakukan karena mengingat subjek penelitian ini tidak banyak.(Sofian & Singarimbun, 2012: 172). Sedangkan untuk Penghuni Rumah susun sederhana penarikan sampel dilakukan dengan

menggunakan metode *purposive sampling*, yaitu dengan cara mengambil subjek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan ciri-ciri seperti keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya serta dengan alasan mereka memiliki sifat dan karakter yang homogen atau pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan atau dapat mewakili objek yang akan diteliti.

4. Sumber Data

Melaksanakan penelitian ini maka penulis menggunakan sumber data antara lain:

1. Data Primer. Merupakan data yang didapat dari lapangan dengan dibantu oleh wawancara yang berguna untuk memecahkan masalah tentang:
 - a. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru
 - b. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.
2. Data Sekunder. Merupakan data pendukung yang berasal dari berbagai literatur maupun bahan panduan, yang terdiri dari:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Sumber pendukung lainnya yang dapat membantu pengembangan penelitian ini.

5. Alat Pengumpul Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka alat pengumpul data yang dipergunakan adalah wawancara dengan mengadakan tanya jawab secara langsung peneliti lakukan guna mendapatkan informasi dan penjelasan berkenaan dengan permasalahan yang diteliti berdasarkan pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari kuisisioner dan wawancara kemudian penulis kumpulkan dan diklarifikasikan menurut bentuk dan sifatnya. Setelah terkumpul kemudian diolah secara persentase. Setelah diolah kemudian disajikan dalam bentuk tabel dan uraian kalimat. Selanjutnya dianalisis dan dihubungkan dengan teori dan pendapat para ahli serta peraturan perundang-undang berlaku untuk ditarik kesimpulan akhir secara induktif yaitu dari keadaan yang khusus kepada hal yang umum. Yang termasuk dalam kesimpulan secara khusus adalah peraturan perundang-undangan serta peraturan daerah yang disesuaikan pada lokasi tempat peneliti melakukan dalam penelitian baik berupa subjek dan objek penelitian sedangkan dalam kesimpulan yang umum adalah analisis yang dapat dihubungkan dengan teori dan pendapat para ahli yang terutang ke dalam tinjauan kepustakaan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian telah menjadi kebiasaan pada masyarakat untuk melakukan sesuatu perbuatan yang mengakibatkan adanya implikasi. Segala sesuatu yang dilakukan setiap pihak pastinya memiliki implikasi hukum di dalamnya, sehingga pada pelaksanaannya harus disetujui secara bersama-sama. Sehingga jika perjanjian mengalami suatu permasalahan maka sudah ada aturan yang akan menyelesaikannya. Setiap perbuatan yang ada pada perjanjian maka ada hubungan hukum yang terikat. Perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum perdata maka harus dilakukan secara terbuka untuk memberikan kebebasan terhadap para pihak untuk melakukan pengikatannya. Setiap orang bebas untuk menentukan substansi perjanjian yang akan dilakukan asalkan hal tersebut sesuai dengan kaedah yang dihormati oleh masyarakat Indonesia.

Dalam hukum terdapat perbedaan antara perjanjian dan perikatan. Sebab Bahasa perikatan luas dibanding perjanjian. Perikatan bukan hanya soal perihal pengertian hubungan hukum yang tidak sama sekali bersumber dari suatu perjanjian, namun perikatan tumbuh dari undang-undang. Dalam “Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313 menerangkan pengertian perjanjian yaitu: perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih yang mengikat dirinya kepada satu orang lain

atau lebih”. Maksud dari pengertian tersebut bahwa perjanjian adalah susunan perkataan dimana berisi tentang pokok kesepakatan yang akan disanggupi oleh seseorang dengan orang lain.

Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian tersendiri menenai perjanjian yaitu suatu hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihka dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksnakan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain melaksnakan perjanjian itu. Sedangkan Salim HS, mengemukakan bahwa perhubungan diantara subjek hukum merupakan bagian dari adanya pembentukan perjanjian dimana hasilnya yaitu suatu prestasi.(Wirjono, 2000: 24)

Sebagai suatu hubungan hukum maka setiap perikatan pasti akan memiliki implikasi didalamnya. implikasi tersebut dapat terjadi dari berbagai penyebab baik berasal dari perjnajian itu sendiri ataupun oleh sebab hal diluar perjanjian. Jika dilihat dari dalam perjanjian maka yang mempengaruhi ialah penyelesaiannya sedangkan dari luar disebabkan seperti *force majeure*.(Muhammad, 2002: 199)Menurut R. Setiawan yang intinya menyatakan bahwasanya pengertian yang menyatakan perjanjian dilakukan para pihak belumlah dapat dikatakan konkrit dikarenakan tidak adanya pernyataan yang menyebutkan adanya suatu hubungan hukum dalam pelaksanaannya. Menurutnya suatu perbuatan baru bisa menimbulkan akibat hokum jika telah adanya hubungan. Sehingga dieprlukannya penambahan dalam pengertian pada “Pasal 1313 KUHPerdata, yaitu menjadi: perjanjian

adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Setiap perikatan harus dilakukan dengan terbuka dan dilaksanakan berdasarkan kebebasan tanpa adanya pengekangan maupun intimidasi. Jika hal tersebut memiliki sebagaimana yang disebutkan, maka perjanjian secara hukum dipandang bertentangan dengan asas kebebasan. Perjanjian selayaknya dilakukan secara tertulis yang intinya memiliki tujuan agar dengan mudah untuk dikondisikan terbentunya kepastian dalam hukum bagi para pihak yang berhubunagn satu sama lainnya. Dapat disebutkan hukum tertulis dijadikan sebagai sandaran kepastian hukum bagis etiap orang untuk menjaminakn kedudukannya dalam perikatan suatu hal. Pada dasarnya hukum secara eksplisit memberikan penafsiran mengenai suatu kepastian tetapi terkadang apa yang dilakukan belumlah dapat memebrikan hal tersebut.

Setiap orang memiliki kebebasan untuk menentukan setiap perbuatan hukum yang dilakukannya berdasarkan ketentuan yang berlaku. Sehingga setiap subjek perjanjian boleh melakukan apapun bentuk perjanjian yang akan dilaksanakannya asalah tidak bertentangan dengan aturan dan tujuan dari hukum itu sendiri. (Sanusi, 2000: 13) Perjanjian secara terbuka penjelasannya yaitu dalam “Pasal 1338 ayat (1) bahwa: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Sanusi, 2000: 14)

Namun menurut R. Setiawan, bahwa pengertian perjanjian tersebut kurang lengkap dan kurang memadai. Sebab menjelaskan tentang persetujuan yang dilakukan secara sepihak saja sedangkan, hal tersebut mengandung arti yang luas, untuk beliau mendefinisikan perjanjian antara lain:

- a. Perbuatan yang disebutkan harus lengkap dengan menyatakan adanya hubungan hukum karena tanpa adanya hal tersebut makadiartikan belum dapat memebrikan suatu implikasi hukum
- b. Perkataan yaitu saling mengikat dirinya harus memiliki kejelasan berapa banyak yang melakukan perjanjian.(Setiawan, 2015: 49)

Abdulkadir Muhammad menjabarkan definisi perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1313KUHPerdata yakni: “perjanjian merupakan persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.Sedangkan menurut Subekti maka pada intinya menyatakan setiap tindakan yang didasarkan dari adanya janji atas suatu sebab hukum dikatakan sebagai bentuk yang dijanjikan.(Subekti, 2002: 1)

Dari beberapa pendapat tentang pengertian perjanjian tersebut, menyimpulkan bahwasanya:

- a. Perjanjian dilakukan oleh para pihak atau lebih.

Dalam perjanjian sedikitnya para pihak terdiri dari 2 orang atau lebih yang dijadikan sebagai subjek perikatan.Subjek disini adalah

orang-orang yang memiliki kepentingan didalamnya, dengan maksud pihak yang berhubungan secara langsung dan terikat dengan aturan yang berlaku.

b. Adanya persetujuan para pihak

Persetujuan bertujuan agar setiap perjanjian yang dilakukan dapat memiliki kaedah maupun norma hukum yang mengatur syarat untuk pencapaiannya.

c. Adanya kehendak

Setiap perbuatan hukum yang hendak dicapai harus memiliki tujuan yang pasti dan tidak boleh bertentangan dengan kaedah hukum yang ada.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Maksud dari keterangan ini yaitu dalam pengikatan perjanjian maka setiap pihak harus menjalankan hak dan kewajibannya sebagai pemenuhan prestasi.

e. Adanya bentuk-bentuk tertentu

Bentuk disini yaitu dalam hal klausula yang akan dilaksanakan baik secara tertulis maupun tidak tertulis, tetapi sebaiknya dilaksanakan dengan tertulis.

f. Adanya syarat kesepakatan

Pembuatan perjanjian mendasari adanya hak dan kewajiban yang akan ditaati, maka syarat pemenuhannya tetap menurut keyakinan.



2. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut jenisnya maka perjanjian dapat terbagi kedalam ketentuan:

a. Perjanjian Timbal Balik

Adalah perjanjian yang memiliki hubungan yang berkesinambungan satu dengan lainnya. Dimana salah satu pihak akan melakukan kewajiban dan salah satu pihak lagi melaksanakan haknya untuk menyelesaikan perjanjian yang disetujui secara bersama.

b. Perjanjian Sepihak

Merupakan perjanjian yang ada pada satu orang saja, dimana orang tersebut dapat melakukan suatu perbuatan hukum terhadap orang lain tanpa harus disepakati terlebih dahulu, hal ini dapat diberlakukan seperti hibah terhadap sesuatu benda ataupun barang.

c. Perjanjian Percuma

Merupakan persetujuan kepada satu pihak yang mengadakan perjanjian..

d. Perjanjian Konsensual

Merupakan perjanjian yang muncul karena adanya keinginan para pihak terhadap sesuatu kehendak yang ingin dicapai. Perjanjian ini menjadi sah tanpa memerlukan suatu formalitas tetapi perlunya penyerahan yang sah.

e. Perjanjian Dengan dasar keberadaan

Maksudnya yaitu suatu pelaksanaan yang didasarkan kepada dimana letak keberadaan dari kesepakatan yang akan dilakukan oleh pihak satunya atau pihak lainnya yang memiliki hubungan dalam hukum.

Kontra prestasi tersebut bukan hanya tentang kewajiban tetapi pemenuhan suatu imbalan juga termasuk dalam kontra prestasi.

f. Perjanjian Bernama atau *Nomminat*

Merupakan perjanjian yang memiliki nama sendiri, kemudian dikelompokkan kedalam suatu perjanjian khusus. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1319 KUH Perdata, bahwa semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Perjanjian bernama ini memiliki jumlah yang terbatas, seperti perjanjian jual beli, perjanjian asuransi, dan perjanjian pemberian kuasa.

g. Perjanjian Tidak Bernama atau *Innominat*

Merupakan perjanjian yang pengaturannya tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan memiliki Jumlah yang tidak terbatas.

h. Perjanjian Real

Merupakan perjanjian yang dimana ada kesepakatan antara kedua pihak, disamping itu juga sekaligus dilaksanakan suatu penyeraha barang yang secara nyata atau *real*.(Purwahid Patrik, 1994: 56)

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang dilakukan memiliki ketentuan sebagai hukum yang mengatur, sehingga sah atau tidaknya perjanjian pastinya ditentukan oleh beberapa hal, yaitu:

a. Kata sepakat para pihak

Kedua subjek hukum dari suatu perikatan dasarnya ialah sepakat atau setuju terhadap seluruh yang ada didalamnya kehendak tersebut diatur oleh kedua pihak. Sehingga adanya timbal balik kehendak dalam perjanjian tersebut.

b. Kecakapan untuk melakukan perjanjian

Bahwa perjanjian maka subjeknya yang melakukannya harus memiliki kecakapan untuk bertindak. Jadi jika seseorang tidak memiliki kecakapan maka harus bertindak maka perbuatan hukum yang dilakukan bisa dianggap tidak sah. “Pasal 1330 KUHPerdara menegaskan tentang: orang-orang yang tidak cakap dalam membuat suatu perjanjian :

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Mereka yang masih dibawah pengampuan
- c) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu”.

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus membahas mengenai isi dari perjanjian yang diajdikan sebagai sebab yang halal, maksudnya setiap tujuan di perjanjikan baik hak dan kewajibannya terhadap orang lainnya.

d. Suatu sebab yang halal

Segala sesuatu harus dilakukan dengan persyaratan yang halal, dengan artian harus dijalankan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Sehingga jika ketentuannya dapat dipenuhi maka jika terjadi permasalahan maka dapat diselesaikan secara hukum.

Persyaratan tersebut secara subjektif, mempunyai hubungan terhadap pihak-pihak dari suatu pengikatan. Jika persyaratan tersebut tidak dapat dipenuhi maka pengikatan yang dilakukan dapat gagal demi hukum.

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian terdapat beberapa unsure perjanjian antara lain:

- a. Adanya pihak berjanji.
- b. Adanya persetujuan dari kedua belah pihak
- c. Adanya suatu tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan untuk melaksanakan dari objek perjanjian.
- e. Adanya bentuk lisan maupun tertulis
- f. Adanya syarat tertentu yaitu, syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli unsur-unsur tersebut harus dipenuhi, seperti kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

J. Satrio berpendapat sebagai berikut :

- a) “Unsur *essensialia*, merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, apabila unsur ini tidak ada maka perjanjian tidak

mungkin ada. Seperti suatu sebab yang halal meruapakan salah satu unsur *essensialia* yang harus ada dalam perjanjian.

- b) Unsur *naturalia*, merupakan unsur yang telah diatur oleh undang-undang, tetapi para pihak dapat menyingkirkannya atau diganti. Seperti terkait kewajiban dalam menanggung biaya penyerahan dapat diampingkan.
- c) Unsur *accidentalialia*, merupakan unsur perjanjian yang para pihak sendiri yang menambahkan namun dalam undang-undang tidak mengaturnya. Seperti perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa dikecualikan”.(Satrio, 2001: 32)

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian meliputi, “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”. Terpenuhinya syarat-syarat tersebut, maka suatu perjanjian berlaku sah. Keempat syarat tersebut dapat dibagi dalam dua kelompok:

- a. “Syarat subyektif adalah satu syarat yang menyangkut pada subyek-subyek perjanjian, meliputi kesepakatan dan kecakapan pihak yang membuat perjanjian.
- b. Syarat obyektif adalah syarat yang menyangkut pada obyek perjanjian itu, ini meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal”.

Salah satu pihak yang melakukan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada hakim untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut apabila syarat subjektif tidak dapat dipenuhi, hal tersebut diatur dalam pasal 1446 dan 1456 KUHPerdara. Perjanjian tersebut batal demi hukum atau dengan kata lain batal dengan sendirinya apabila syarat objektif tidak terpenuhi. Akibat hukum dapat dibatalkan, berarti sebelum diadakan pembatalan tersebut perjanjian adalah sah sampai diadakannya pembatalan tersebut. Batal demi hukum, berarti sejak lahirnya perjanjian tersebut sudah batal atau perjanjiannya memang ada tetapi tidak berlaku atau dianggap tidak pernah ada.

5. Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Merupakan asas yang menjelaskan bahwa dalam mengadakan suatu perjanjian setiap orang bebas untuk mengatur perjanjian, baik dari bentuk, isi perjanjian maupun kepada siapa perjanjian tersebut ditujukan. Asas ini merupakan yang menganut sistem terbuka dalam hukum perjanjian. Hal ini dijelaskan dalam KUH Perdata “Pasal 1338 ayat 1 bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (Badruzaman, 2001: 32)

b. Asas Konsensualisme

Asas ini menjelaskan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan atau perjanjian tersebut sudah sah apabila tercapainya kata

sepakat dari kedua belah pihak terkait hal pokok dan tidak diperlukannya suatu formalitas hal ini menyangkut dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sah suatu perjanjian salah satunya adanya kata sepakat.

c. Asas Itikad Baik

Dalam hal mengadakan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian itikad baik ini memiliki sifat subjektif dan objektif. Untuk subjektif diartikan dalam kejujuran seseorang atau pihak dalam mengadakan suatu perjanjian atau perbuatan hukum, sedang untuk objektifnya yaitu dilaksanakan dengan kaedah yang patut.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan nama lain dari asas kepastian hukum. Asas ini menjelaskan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh seseorang dalam perjanjian dapat dianggap sah jika didasarkan kepada aturan yang berlaku. Perjanjian ini berlaku layaknya sebagai Undang-Undang, maka daripada itu para pihak tidak akan mendapatkan kerugian dan tidak akan mendapatkan keuntungan dari perbuatan mereka dalam melaksanakan perjanjian tersebut.

Dalam lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, telah merumuskan delapan asas yang terdiri dari:

- 1) Asas kepercayaan

Bahwa setiap para pihak yang melaksanakan suatu perjanjian akan memenuhi setiap prestasi dalam melaksanakan suatu perjanjian.

2) Asas persamaan dihadapan hukum

Maksud dari dasarnya para pihak dalam membuat suatu perjanjian memiliki persamaan kedudukannya di hadapan hukum. Tanpa adanya ketidakseimbangan.

3) Asas keseimbangan

Hal ini mengkehendaki bahwa orang dalam mengadakan suatu persetujuan harus mampu memenuhi dan melaksanakan perjanjian berkaian dengan kewajiban, sehingga orang yang berhubungan tersebut saling melakukan kewajibannya.

4) Asas kepastian hukum

Dalam suatu perjanjian mempunyai kepastian hukum, kepastian dalam arti mempunyai kekuatan yang mengikat. Sehingga ada akibat hukum yang timbul dari suatu keadaan yang dijanjikan.

5) Asas moral

Maksud dari asas ini bahwa suatu perbuatan seseorang yang secara sukarela yang tidak menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Salah satu alasan melakukan perbuatan tersebut adalah didasari pada moral pihak tersebut.

6) Asas kepatutan

Asas ini membahas tentang ketentuan dalam isi perjanjian. Hal ini tegaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1339

bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

7) Asas kebiasaan

Merupakan perjanjian bukan hanya soal mengikat yang secara tegas diatur namun hal-hal kebiasaan juga sering diikuti dalam membuat suatu perjanjian.

8) Asas perlindungan konsumen (*protection*)

Menegaskan dalam artian para pihak baik kreditur maupun debitur dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum mendapatkan perlindungan berdasarkan ketentuan yang berlaku. Tetapi hal yang paling penting membutuhkan perlindungan ialah pihak yang menggunakan jasa dari pihak lain, dikarenakan mempunyai posisi yang tidak dominan dibandingkan kreditur.

Dari asas tersebut dapat dijadikan dasar bagi para pihak untuk mengadakan, menentukan, dan membuat perjanjian dalam melaksanakan suatu bisnis, yang mana para pihak bersepakat dan saling mengikat dalam menjalankannya. Apabila suatu waktu terjadi konflik dapat diselesaikan berdasarkan perjanjian yang mereka buat.

6. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Berdasarkan “Pasal 1234 KUHPdata, kewajiban yang mana para pihak dalam perjanjian harus memenuhinyasehingga terdapat tiga hal prestasi yang dapat diperjanjikan yaitu:

- 1) Untuk memberikan sesuatu.
- 2) Untuk berbuat sesuatu.
- 3) Untuk tidak berbuat sesuatu”.

Supaya dapat dilaksanakan hasil tersebut, diperlukan tahu tentang sifat-sifatnya:

- a) “Sudah tertntu atau sudah dapat ditentukan
- b) Harus mungkin
- c) Diperbolehkan
- d) bermanfaat bagi kreditur
- e) terdiri atas perbuatan atau serangkaian dari sebuah perbuatan”.

b. Wanprestasi

Salah satu pihak atau debitur apabila tidak dapat memunuhi kewajibannya atau prestasinya dalam suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Terdapat dua faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi, yaitu :

- 1) Kelalain, yaitu kesalahan dari debitur tetapi kesalahannya tidak bermaksud menyebabkan terjadinya wanprestasi, yang kemudian ternyata menimbulkan wanprestasi.

2) Kesengajaan, merupakan perbuatan yang dikehendaki dan diketahui oleh pihak debitur, yang mana menimbulkan terjadinya wanprestasi.

7. Berakhirnya Perjanjian

Hapusnya perikatan atau berakhirnya perjanjian menurut Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain:

1. Karena pembayaran;
2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Karena pembaruan utang;
4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Karena percampuran utang;
6. Karena pembebasan utang;
7. Karena musnahnya barang yang terutang;
8. Karena kebatalan atau pembatalan;
9. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan lewat waktu”.

Tetapi dalam aturannya tidak memberikan ketentuan tentang hal tersebut. Para pihak berkehendak untuk menutup suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum yang kemudian tertuju pada akibat hukum tersebut.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian

Sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

Wirjono Prodjodikoro mengatakan “Justru oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan pihak yang menyewakan, maka pada hakekatny keadaan sewa menyewa ini sudah selayaknya tidak dimaksudkan untuk berlangsung terus menerus melainkan terbayang dikemudian hari, pemakaian dan pemungutan hasil dari barang itu pasti akan kembali lagi pada pemilik barang.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian nominat yaitu perjanjian bernama yang dalam bahasa belandanya disebut Benoemde. Dimana didalam KUHPerdata perjanjian ini diatur dalam rumusan Pasal 1319 KUHPerdata yang berbunyi: “semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang termuat didalam bab ini dan bab yang lalu”. Dari rumusan sewa menyewa seperti di tentukan oleh Pasal 1548 KUHPerdata, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya perjanjian tersebut telah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat, yaitu mengenai barang yang disewa dan harga sewanya.

Seperti halnya perjanjian-perjanjian pada umumnya mempunyai unsur-unsur, yaitu antara lain:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa (subjek).
- b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak (perjanjian).
- c. Adanya objek sewa menyewa yaitu berupa barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak.
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada para pihak penyewa atas suatu benda.
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.(Salim, 2006: 59)

Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa itu.

2. Ciri-Ciri Perjanjian Sewa Menyewa

Beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

- a. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri.

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

c. Ada kenikmatan yang diserahkan.

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka itu tidak sah sebagai pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-nikmat dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut. Apabila seorang diserahi suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar apapun maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjamakai.

Meskipun dikatakan sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam

akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu tetapi sebaliknya apabila sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan harus dilakukan dengan melaksanakan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun Sederhana

Menurut Undang-Undang No.20 Tahun 2011, Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Pasal 1 Angka 1, menyatakan bahwa :

“Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan 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”.

Dalam Pasal 1 Angka 2, menyatakan bahwa :

“Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut sarusunawa, adalah unit hunian pada rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Rusunawa berdasarkan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, menyebutkan:

“Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan”.

Rusunawa ini merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tetap, dan dapat dihuni dan sewa secara harian maupun bulanan. Dapat juga dikatakan bahwa Rusunawa adalah merupakan rumah susun sederhana yang disewakan kepada masyarakat perkotaan yang tidak mampu untuk membeli rumah atau yang ingin tinggal untuk sementara waktu misalnya para mahasiswa, pekerja temporer dan lain lainnya.

Sebuah rumah susun selain bangunan juga terdiri dari pemilik, penghuni, pengelola, perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun dengan pengertian sebagai berikut :

1. Pemilik adalah setiap orang yang memiliki sarusun.
2. Penghuni adalah orang yang menempati sarusun, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
3. Pengelola adalah suatu badan hukum yang bertugas untuk mengelola rumah susun.
4. Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni rusun. (JAPTO, 2014: 59)

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

1. Kesejahteraan
2. Keadilan dan pemerataan
3. Kenasionalan
4. Keterjangkauan dan kemudahan
5. Keefisienan dan kemanfaatan
6. Kemandirian dan kebersamaan
7. Kemitraan
8. Keserasian dan keseimbangan
9. Keterpaduan
10. Kesehatan
11. Kelestarian dan berkelanjutan
12. Keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan
13. Keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Tujuan khusus pembangunan rusun yaitu untuk mengendalikan lajunya pembangunan rumah-rumah biasa yang banyak memakan lahan. Selain itu juga Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan tujuan pembangunan rusun, yaitu:

- 1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- 2) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

- 3) Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- 4) Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
- 5) Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.
- 6) Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR.
- 7) Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- 8) Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.
- 9) Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

Pembangunan Nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan diri manusia, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. (Arie S Hutagalung, 2007: 1)

Rumah dalam arti umum merupakan suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal manusia selama jangka waktu tertentu, yang berfungsi untuk melindungi dari panasnya matahari, hujan dan angin. Rumah juga salah satu tempat di mana seseorang dapat menjalankan segala aktivitas seperti makan, tidur, belajar, berkumpul dengan keluarga dan lain-lain. Sebagian besar manusia juga memandang rumah dalam fungsinya sebagai pemenuhan kebutuhan sosial budayanya dalam masyarakat. Selain itu, rumah dimaknai sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana prasarana yang diperlukan oleh pemiliknya untuk bermasyarakat. Rumah menjadi sarana pengamanan bagi pemiliknya, pemberi ketentraman hidup, dan pusat berbudaya. Rumah juga menjadi tempat pembentukan kepribadian dan pembentukan watak.

Berdasarkan Pasal 15 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang mengenai pengelolaan Rusunawa, menyatakan:

1. Calon penghuni yang ditetapkan oleh pengelola diwajibkan menandatangani perjanjian sewa menyewa
2. Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (10) mencakup:
 - a. Identitas kedua belah pihak
 - b. Waktu terjadinya kesepakatan
 - c. Memuat ketentuan umum dan peraturan yang harus ditaati oleh calon penghuni
 - d. Besaran taris sewa
 - e. Hak, kewajiban dan larangan calon penghuni
 - f. Jangka waktu dan berakhirnya perjanjian
 - g. Keadaan diluar kemampuan (*force majeure*)
 - h. Penyelesaian perselisihan.
 - i. Sanksi atas pelanggaran
3. Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dipersiapkan oleh pengelola dan disesuaikan dengan kebutuhan penghuni.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Sudah Berapa Lama Bapak/Ibu Bertugas di Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru? Apa jabatan Bapak Saat Ini? Yaitu:

Beliau menyatakan telah bertugas selama 2 tahun dengan jabatan Kepala UPTD Rusunawa di Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, sudah membuktikan bahwa Kepala Sub UPTD Rusunawa sangat mengetahui keadaan rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru, hal ini dibuktikan dengan masa tugasnya yaitu selama 2 tahun. Sehingga dengan masa kerja tersebut maka sudah bisa dinyatakan mengetahui keadaan ataupun kejadian yang terjadi di rusunawa.

Masa kerja merupakan kurun waktu atau lamanya tenaga kerja bekerja di suatu tempat. Masa kerja adalah jangka waktu orang sudah bekerja pada suatu kantor, badan dsb. Masa kerja dapat mempengaruhi tenaga kerja baik positif maupun negatif. Akan memberikan pengaruh positif kepada tenaga kerja bila dengan lamanya seseorang bekerja maka dia akan semakin berpengalaman dalam melakukan tugasnya. Sebaliknya akan memberikan pengaruh negatif apabila semakin lamanya seseorang bekerja maka akan menimbulkan kebosanan. Ruang waktu masa kerja yang cukup, sama dengan orang yang memiliki pengalaman yang luas.

Masa kerja yang lama juga akan membentuk kinerja yang efektif karena berbagai kendala yang muncul dapat dikendalikan berdasarkan pengalamannya. Sehingga karyawan yang berpengalaman akan dapat menyelesaikan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Dari pengalaman yang semakin tinggi maka kemahiran dalam menyelesaikan pekerjaannya akan semakin cepat. Karenanya, masa kerja yang dijalani seseorang pasti memberikan sebuah pengalaman kerja, yang kemudian berpengaruh terhadap tingkat profesionalitas seseorang. (Dessler, 2002: 54)

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

Bahwasanya informasi Rumah Susun Sederhana Sewa didapatkan dari keterangan masyarakat sekitar di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru.

Selanjutnya atas keterangan tersebut maka dapat dikatakan penghuni tersebut mendapatkan informasi mengenai rusunawa dari masyarakat sekitar. Sehingga dengan adanya informasi tersebut beliau berkeinginan untuk mendaftarkan dirinya untuk menghuni rusuna tersebut.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

Bahwasanya informasi Rumah Susun Sederhana Sewa didapatkan dari teman yang sudah menempati dan tinggal di rusunawa.

Keterangan yang telah disampaikan oleh penghuni diatas, bisa dinyatakan beliau menempati rusunawa didasarkan adanya informasi dari temannya, sehingga dengan hal tersebutlah yang menyebabkan beliau menjadi bagian dari hunian rusunawa.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

Mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa diperoleh dari teman yang sudah menempati dan tinggal di rusunawa.

Penghuni yang memberikan keterangan diatas, bisa dikatakan bahwasanya beliau menghuni rusunawa dikarenakan temannya sudah menjadi

penghuni terlebih dahulu, dikarenakan informasi tersebut beliau menjadi penghuni juga.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

Mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa didapatkan dari saudara mengenai adanya penyewaaan rusunawa.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, bisa disimpulkan beliau sebagai penghuni rusunawa mendapatkan informasi dari saudaranya, dimana adanya penyewaan rusunawa bagi masyarakat disekitar daerah Rumbai. Atas informasi tersebut beliau melanjutkannya dengan mendaftarkan diri sebagai penghuni.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmira selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?

Mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa diperoleh dari tetangga dekat dirumah lama.

Jadi atas keterangan tersebut maka dapat dikatakan penghuni mendapatkan informasi atas keberadaan rusunawa yang bisa disewakan ialah dari tetangga yang ada disekitar rusunawa.

Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni sarusun yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. Pembangunan perkotaan yang pesat, terutama dalam pemenuhan kebutuhan perumahan horizontal menyebabkan konversi lahan secara besar-besaran yang ditunjang dengan tingginya jumlah penduduk baik itu masyarakat asli ataupun pendatang. Lahan produktif maupun ruang terbuka hijau beralih fungsi menjadi lahan terbangun, jika ini terjadi terus-menerus akan menimbulkan kelangkaan tanah dan menjadi tingginya harga lahan dalam membangun suatu hunian. Rusunawa menjadi solusi di daerah perkotaan dalam mengatasi masalah permukiman, keberadaan rusunawa dapat sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah karena pekerjaan yang belum mapan ataupun masih berstatus kontrak dimana mereka masih dimungkinkan untuk berpindah-pindah tempat ataupun pekerjaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana, menyatakan pemanfaatan bangunan, yaitu.

1. Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharannya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan rusunawa.
 - b) Pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/gantung.

- c) Ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi, dan
- d) Dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
2. Pemanfaatan bangunan rusunawa termasuk bangunan sarana, prasarana dan utilitas serta dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola rusunawa.
3. Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
4. Pemanfaatan bangunan rusunawa dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pengelola dengan penghuni dengan perjanjian sewa menyewa.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Ada berapa banyak Rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru? Sudah berapa lama pendirian rumah susun itu, dimana atau apa dasar pembuatan/ketentuan untuk membangun rusunawa? Rusunawa yang terletak Di Rumbai sudah berapa lama berdiri dan berapa jumlah kamarnya? Yaitu:

Rusunawa yang ada di Pekanbaru ada 2 dimana di Jalan Yos Sudarso (Rumbai) dan di Jalan Rejosari Tenayan Raya. Dimana pendiriannya diawali sejak tahun 2012, kelengkapan jalan selesai tahun 2017 mulai dihuninya rusunawa semenjak tahun 2018 hingga saat sekarang. Rusunawa yang ada di Yos Sudarso berjumlah 99 kamar dari 4 lantai yang antara lain lantai dasar berjumlah 3 kamar, lantai 1 berjumlah 24 kamar, lantai dua berjumlah 24 kamar, lantai 3 berjumlah 24 kamar dan lantai 4 berjumlah 24 kamar. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Sebagaimana keterangan dari Kepala Sub UPTD Rusunawa bahwasanya diketahui jumlah rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru yaitu sebanyak dua tempat, yaitu di Kecamatan Rumbai dan di Kecamatan Tenayan

Raya. Dimana dimasing rusunawa telah memiliki sarana dan prasarana yang dilengkap dengan kamar-kamar sesuai dengan perbedaan harga sewa setiap lantainya.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Dimanakah Bapak/Ibu bekerja?Berapa orang jumlah anakBapak/Ibu?ApakahBapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

Beliau menyatakan bekerja di Gojek, dengan memiliki anak satu orang, dan tidak memiliki rumah.

Pekerjaan merupakan sebagai penentu seseorang untuk bisa memiliki suatu hunian, dimana jika dibandingkan dengan pekerjaan penghuni rusunawa sebagaimana diatas diketahui penghuni bekerja sebagai driver go-jek. Beliau diketahui juga telah memiliki satu orang anak dan belum memiliki rumah hunian sama sekali, sehingga menyewa di rusunawa.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Dimanakah Bapak/Ibu bekerja?Berapa orang jumlah anakBapak/Ibu?ApakahBapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

Bekerja sebagai pedagang harian, dengan memiliki satu orang anak perempuan dan belum sama sekali memiliki rumah.

Berdasarkan keterangan dari penghuni diatas, diketahui beliau melakukan pekerjaan harian, dikarenakan belum memiliki rumah maka beliau menyewa rusunawa yang telah disediakan oleh pemerintah. Serta beliau juga sudah memiliki satu anak.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Dimanakah Bapak/Ibu bekerja?Berapa orang jumlah anakBapak/Ibu?ApakahBapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

Bekerja sebagai pedagang kain, dengan memiliki tiga anak, yaitu 2 orang laki-laki dan satu perempuan, belum juga memiliki rumah tempat tinggal sendiri.

Diketahui atas keterangan penghuni diatas, bahwasanya beliau bekerja sebagai pedagang kain, serta memiliki tiga orang anak. Dimana beliau menyatakan belum memiliki rumah sama sekali sehingga menyewa rusunawa yang ada di daerah Rumbai dikarenakan rusunawa tersebut bisa dijangkau pembayarannya terutama dalam hal sewa.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Dimanakah Bapak/Ibu bekerja?Berapa orang jumlah anakBapak/Ibu?ApakahBapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

Bekerja sebagai wiraswasta dengan memiliki tiga anak dimana 2 orang laki-laki dan satu perempuan, belum juga memiliki rumah tempat tinggal sendiri.

Pekerjaan yang dijalankan oleh penghuni diatas, ialah sebagai wiraswasta, dengan memiliki dua orang anak yang ikut serta tinggal dirusunawa yang beliau sewa, dikarenakan beliau belumlah memiliki rumah untuk tempat tinggal.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmira selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Dimanakah Bapak/Ibu bekerja?Berapa orang jumlah anakBapak/Ibu?Apakah Bapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

Bekerja pedagang minyak eceran, memiliki 3 orang anak laki-laki dan sudah ada rumah namun letaknya di daerah Medan, namun dikarenakan desakan ekonomi terpaksa merantau ke Pekanbaru, dan di Pekanbaru belum juga memiliki rumah.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut, dimana beliau menyatakan bahwasanya bekerja sehari-hari sebagai pengecer minyak. Beliau menempati rusunawa beserta tiga orang anaknya dikarenakan desakan ekonomi, beliau telah memiliki rumah namun bukan di Kota Pekanbaru melainkan di daerah lain yaitu Kota Medan.

Jadi berdasarkan keterangan para penghuni maka dapat dikatakan jika dilihat dari pekerjaan yang dilakukan oleh setiap penghuni maka bisa digolongkan dalam keluarga tidak mampu. Sehingga hal tersebutlah yang menyebabkan penghuni menyewa rusunawa yang telah disediakan oleh pemerintah. Sehingga rusunawa yang disewakan bisa dinyatakan telah tepat sasaran dikarenakan memang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Pemerintah sebagai penguasa, menggunakan instrumen yuridis sebagai sarana dalam mengendalikan permasalahan yang terjadi. Instrumen yuridis yang dimaksud mempunyai sifat aplikatif yang secara langsung dapat diterapkan pada masyarakat. Penyelenggaraan urusan pemeritahan dibagi berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas dan efisiensi dengan memperhatikan

keserasian hubungan antar susunan pemerintahan. Kriteria eksternalitas adalah penyelenggara suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan. Kriteria akuntabilitas adalah penanggung jawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan. Kriteria efisiensi adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna paling tinggi yang dapat diperoleh. (Widjaya, 2005: 164)

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 angka 1 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana, menyatakan pemanfaatan bangunan, yaitu: penghuni sarusunawa berhak:

- a. Menempati 1 (satu) sarusunawa untuk tempat tinggal yang disewanya lengkap dengan fasilitas yang ada, baik berupa lingkungan, bagian bersama dan benda bersama
- b. Menfaatkan satuan bukan hunian yang disewa untuk kegiatan social usaha melalui koperasi/paguyuban
- c. Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah persampahan dan jasa kebersihan
- d. Mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawatt kepada pengelola.
- e. Mendapatkan pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni.
- f. Mendapatkan pelayanan ruang duka pada ruang serbaguna bagi penghuni dan/atau penghuni yang meninggal dunia.
- g. Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian penghuni
- h. Menjadi anggota rukun tetangga, rukun warga dan/atau perhimpunan penghuni yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dalam sosialisasi guna kepentingan bersama.
- i. Mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis

- j. Mendapat pendampingan mengenai penghunian dari pengelola dan/atau instansi lain yang berkaitan
- k. Mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya.
- l. Memanfaatkan sarana, prasarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan
- m. Mendapatkan pengembalian uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan uang jaminan pada saat mengakhiri hunian setelah diperhitungkan seluruh kewajiban yang belum dipenuhi.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan berapa besar tarif sewa rusunawa dan pembangunan rusunawa diperuntukkan untuk siapa? Bagaimana pemanfaatan bangunan sarana prasarana rusunawa tersebut? Yaitu:

Besar tariff sewa disetiap lantainya berbeda, dimana lantai satu sebesar Rp. 275.000, lantai 2 sebesar Rp. 250.000, lantai 3 sebesar Rp. 200.000, dan lantai 4 sebesar RP. 175.000. kemudian pada dasarnya pembangunan rusunawa yang telah didirikan pemerintah diperuntukkan bagi masyarakat yang kurang mampu dan berdomisili di daerah rusunawa, serta pemanfaatan bangunan rusunawa tersebut belumlah sesuai dengan peruntukannya dikarenakan masih ada masyarakat yang menempati bukanlah masyarakat domisili Rumbai, hal ini terjadi dikarenakan tidak adanya pengawasan lebih lanjut untuk mengantisipasi hal tersebut terjadi. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Sesuai dengan keadaan yang ada dirusunwa maka bisa diketahui dengan jelas sesuai keterangan, tarif yang ada di rusunawa memiliki perbedaan disetiap lantainya. Kemudian jika diperhatikan dari segi pemanfaatannya maka diketahui masih ada penghuni yang bukan asli dari daerah Rumbai. Jadi bisa dikatakan belumlah sesuai peruntukannya.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

Penghasilan yang didapatkan tidak menetap atau tidak menentu tiap bulannya, dikarenakan hasil gojek tersebut didapatkan dalam hitungan perhari.

Keterangan dari penghuni diatas, bisa diketahui bahwasanya penghasilan yang didaptkannya dari pekerjaannya sehari-hari adalah tidak menentu atau tidak tetap tiap bulannya. Sehingga penghasilan penghuni tersebut sudah bisa menjadi suatu penentu beliau tergolong dari masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

Penghasilan yang diterima tiap bulannya dari pekerjaan yang dilakukan tergantung banyaknya pembeli.

Sesuai dengan keterangan dari penghuni diatas, maka penghasilan yang diperolehnya tidak diketahui secara pasti disebabkan menurut beliau penghasilannya tergantung kepada banyaknya pembeli. Sehingga bisa dinyatakan juga penghuni ini memiliki penghasilan yang tidak tetap.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

Penghasilan yang diterima perhari Rp. 50.000-Rp. 100.000.tergantung lakunya dagangan yang diperjualbelikan.

Hal yang sama terjadi pada penghuni berikut ini, dimana beliau menyatakan penghasilannya yang diperolehnya tiap hari ialah sebesar Rp. 50.000-Rp. 100.000, dan hal ini juga tergantung kepada banyaknya dagangan yang laku dijual. Tetapi hal ini juga memiliki nilai yang tidak tetap. Jadi bisa dikatakan penghasilannya juga tidak bisa dipastikan.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

Penghasilan yang diterima yaitu sebesar Rp. 700.000 per minggu. Inipun tergantung adanya pekerjaan yang dilakukan.

Keterangan dari penghuni yang bernama Anggi menyatakan penghasilan yang diperolehnya tiap minggunya yaitu sebesar Rp. 700.000, penghasilannya ini memang tergolong kecil namun sudah bisa mencukupi keluarganya, dan bisa untuk menyisihkan pembayaran sewa tiap bulannya.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmira selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

Penghasilan yang diterima yaitu tidak menetap tergantung minyak yang terjual.

Penghuni diatas menyatakan kondisi penghasilannya yang diperoleh setiap bulannya tidak lah menetap dikarenakan beliau menyatakan penghasilan tersebut dipengaruhi dengan banyaknya jumlah minyak yang bisa diperjualbelikannya kepada pelanggan. Sehingga beliau bisa dinyatakan juga

sebagai masyarakat yang kurang mampu, sehingga memiliki kewajiban untuk menghuni rusunawa, tetapi dengan penghasilan yang tidak tetap ini pastilah akan mempengaruhi pembayaran sewa tiap bulannya. Dikarenakan jika penghasilan yang tidak menentu tersebut bisa dinyatakan beliau juga pastinya akan mengalami keterlambatan dalam pembayaran sewa.

Dalam pengelolaan rusunawa pengelola dengan penyewa rusunawa terikat pada suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam suatu perikatan terdapat hak di satu pihak dan kewajiban di pihak lain. Dalam perjanjian terdapat timbal – balik dimana hak diterima dan kewajiban harus dipenuhi oleh pihak yang menjanjikan sesuatu atau penawaran dalam perjanjian tersebut hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban dalam perikatan tersebut adalah antara dua pihak. Pihak yang berhak atas prestasi (pihak yang aktif) adalah kreditur atau orang yang berpiutang. Sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi (pihak yang pasif) adalah debitur yang atau orang yang berhutang. (Syahrani, 2000: 205)

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 angka 1 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana, menyatakan pemanfaatan bangunan, yaitu: penghuni sarusunawa berkewajiban:

1. Mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan
2. Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola

3. Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharaannya
4. Membuang sampah ditempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur
5. Membayar rekening pemakaian sarana air bersih, listrik dan rekening lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku
6. Membayar uang sewa dan jaminan uang sewa dan segala iuran yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
7. Melaporkan pada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di rusunawa kepada pengelola
8. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni
9. Mengosongkan ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kealalaian penghuni
10. Mengosongkan dan menyerahkan tempat hunian dalam keadaan baik kepada pengelola pada saat perjanjian penghunian berakhir
11. Berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis
12. Mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala
13. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan dan
14. Melaporkan perubahan jumlah penghuni dan tamu yang menginap kepada pengelola dalam waktu 1 x 24 jam.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan persyaratan bagi masyarakat untuk bisa menempati Rusunawa Yaitu:

Untuk menempati Rusunawa maka sudah ditentukan persyaratannya, dimana masyarakat haruslah memiliki KTP sebagai tanda pengenal atau SKTS, memiliki KK dan surat nikah kemudian Pas foto, surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan dan membawa surat keterangan penghasilan dari instansi atau perusahaan tempat bekerja, SKCK, sanggup memenuhi kewajiban pembayaran sewa dan memenuhi ketentuan tata tertib penghuni Rusunawa. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Jadi sesuai dengan keterangan diatas, maka sudah jelas rusunawa yang akan ditempat oleh para penghuni memiliki persyaratan. Dimana penghuni yang akan menyewa harus melengkapi persyaratan terlebih dahulu sebelum bisa tinggal di dalam rusunawa. Salah satu syaratnya ialah penghuni harus melakukan suatu perjanjian dengan ketentuan pendukung lainnya seperti identitas yang akan menyewa. Sehingga bisa dinyatakan untuk menghuni rusunawa juga tidak bisa langsung begitu saja melainkan harus memenuhi persyaratan terlebih dahulu. Persyaratan ini telah cukup baik dari segi administrasi kependudukan agar menghindari ada penghuni rusunawa yang memiliki itikad tidak baik, penulis juga telah melakukan riset melalui sosial media tentang persyaratan menjadi anggota rusunawa salah satunya pada rusunawa Kota Batam yang memiliki persyaratan yang cukup sederhana, yaitu sebagai berikut (<https://rusunawa.perakimtan.batam.go.id/tarif-sewa-dan-persyaratan/>):

1. Foto Copy KTP Batam suami istri
2. Foto Copy KK
3. Foto Copy surat nikah
4. Surat keterangan bekerja
5. Materai 3 buah

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

Lamanya menguni rusunawa sudah 4 bulan lamanya, yang menjadi alasan menempati rusunawa dikarenakan lebih ringan membayar sewanya kemudian belum memiliki rumah.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, maka bisa diketahui beliau menghuni rusunawa yang berada di daerah Rumbai sudah 4 bulan. Dimana beliau juga mengatakan menghuni rusunawa dikarenakan memang biaya yang dikeluarkan untuk sewannya sangatlah murah dan bisa dijangkau oleh beliau. Terlebih lagi beliau belumlah memiliki rumah untuk ditempati bersama keluarganya.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

Lamanya menguni rusunawa yaitu sudah selama 2 tahun, dengan alasan menetap dirusunawa dikarenakan belum memiliki rumah, kemudian harga sewanya lebih terjangkau dengan penghasilan yang didapatkan.

Keterangan penghuni diatas, menyebutkan bahwasanya beliau sudah menempati rusunawa selama 2 tahun. Jadi dengan lamanya telah menghuni rusunawa maka sudah bisa dikatakan bahwa beliau sudah mengetahui eluk beluk yang ada di rusunawa. Beliau juga menjelaskan bahwasanya alasan yang menyebabkan beliau menghuni rusunawa ialah tidak lain dikarenakan belumlah memiliki rumah serta harga sewanya murah dan bisa sejalan dengan penghasilan penghuni yang rendah dan tidak menentu.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

Lamanya menempati rusunawa sudah 2 tahun 6 bulan, alasannya dikarenakan harganya terjangkau.

Jadi atas keterangan dari penghuni diatas, maka bisa dikatakan bahwa beliau sudah lama menempati rusunawa dengan masa 2 tahun lebih. Sehingga memang beliau memiliki alasan yang jelas untuk menghuninya. Dimana menurut penghuni bersangkutan alasannya tidak lain dikarenakan harganya bisa dijangkaunya dengan penghasilan

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

Lamanya menempati rusunawa selama 1 tahun 6 bulan, dengan alasan harga kontrakan mahal oleh sebab itu memilih tinggal di rusunawa dengan harga sewa yang terjangkau.

Jadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh penghuni diatas, maka diketahui beliau telah 1 tahun 6 bulan menghuni rusunawa, kemudian juga beliau menjelaskan bahwasanya alasan menyewa rusunawa disebabkan kontrakan yang ada di berbagai tempat masih tergolong mahal sehingga lebih memilih tinggal di rusunawa, lebih murah dan bisa dijangkau.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

Lamanya menempati rusunawa selama 1 tahun dengan alasan dikarenakan harga terjangkau dan tinggal dirusunawa lebih ramai dan aman.

Keterangan dari Penghuni diatas, telah menyatakan beliau menempati rusunawa sudah selama 1 tahun, beliau juag menyatakan tinggal dirusunawa disebabkan lebih murah harga sewanya dan aman.

Hubungan hukum merupakan hubungan antara pengguna jasa dan penyedia jasa yang menimbulka akibat hukum dalam bidang kontruksi. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban di antara para pihak. Momentum timbulnya akibat itu adalah sejak ditandatangani kontrak kontruksi oleh pengguna jasa dan penyedia jasa. (Salim, 2006: 90) Selanjutnya dalam melaksanakan kontrak kerja kontruksi juga tidak terlepas dari ketentuan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai patokan yang berlaku umum untuk semua jenis dan bentuk perjanjian baik yang telah ada maupun yang akan ada. Dengan lain perkataan merupakan ketentuan yang mengatur syarat-syarat agar kedua bela pihak yang mengadakan janji dapat dinyatakan telah mengadakan perjanjian.

Hukum pada umumnya diartikan sebagai keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan tertulis atau kaidah-kaidah dalam suatu masyarakat sebagai susunan sosial, keseluruhan peraturan tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. (Mertokusumo, 2005: 40) Menurut Van Apeldoorn, tujuan hukum ialah mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil. Perdamaian di antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia yang tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta, dan sebagainya terhadap yang merugikannya.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan sistem pembayaran bagi masyarakat yang menempati Rusunawa Tersebut Yaitu:

Penghuni Rusunawa untuk melakukan pembayaran sewa dilakukan dengan sistem transfer ke Bank Riau Kepri Rumbai. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Sesuai dengan keterangan dari Kepala Sub UPTD Rusunawa tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa system pembayaran yang dilakukan oleh penghuni untuk membayar sewanya yaitu dengan cara melakukan transfer secara langsung ke rekening yang telah ditetapkan. Sehingga petugas tidak susah lagi ataupun penghuni untuk mengambil uang sewanya ke tempat hunian.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

Pembayaran sewa rusunawa tiap bulannya dikarenakan penghasilan tiap bulannya tidak menetap apalagi selama masa covid masih ada penunggakan sewa yang disebabkan turunnya pendapatan kerja.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, maka bisa dinyatakan bahwa dalam pelaksanaan pembayaran beliau masih ada tunggakan atau dengan kata lain tidak bisa melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Beliau mengatakan penyebabnya ialah dikarenakan penghasilannya yang tidak menetap.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

Pembayaran sewa masih ada tunggakan dikarenakan penghasilan menurun dan tidak bisa dipastikan.

Berdasarkan keterangan dari penghuni tersebut diatas, juga menyatakan bahwasanya dalam pelaksanaan pembayaran uang sewa beliau masih telah setiap bulannya sehingga banyak tunggakan yang belum bisa disetorkan. Hal ini disebabkan ketidakpastian terhadap penghasilannya.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

Pembayaran sewa masih ada tunggakan dikarenakan dipengaruhi oleh masa pandemic yang menyebabkan penghasilan tidak menentu.

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, penghuni menyatakan bahwasanya juga mengalami tunggakan dalam pembayaran sewa tiap bulannya. Hal ini disebabkan adanya gangguan covid sehingga penghasilannya tidak bisa ditentukan.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

Pembayaran sewa hunian di rusunawa tidak ada tunggakan setiap bulannya meskipun pembayarannya masih lewat tanggal jatuh tempo.

Keterangan dari penghuni diatas, dapat dinyatakan bahwa beliau melakukan pembayaran tiap bulannya namun tanggal pembayarannya tidak sesuai tiap bulannya. Sehingga beliau selama menghuni tidak ada tunggakan sama sekali.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

Pembayaran sewa masih ada tunggakan dikarenakan dipengaruhi oleh masa pandemic yang menyebabkan penghasilan tidak menentu.

Berdasarkan keterangan tersebut, maka bisa dinyatakan penghuni sering mengalami pembayaran sewa yang tidak sesuai dengan waktunya. Dimana masih banyak tunggakan dikarenakan belum bisa melakukan pembayaran.

Dalam pembangunan rumah susun harus ada tiga aspek penting yaitu sarana, yang merupakan fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Selanjutnya prasarana merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman. Dan yang terakhir adalah utilitas yaitu kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun. Pengelola wajib melakukan peningkatan kualitas sarana, prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia dikawasan Rusunawa dari kondisi yang kurang baik menjadi lebih baik, nyaman, dan aman sesuai dengan

kebutuhan seperti yang telah tertuang dalam pasal 11 ayat (1) perda kota Pekanbaru nomor 01 tahun 2015 tentang pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut di atas maka dapat dikatakan Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan masih ada pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa yaitu tidak melakukan pembayaran sewa dengan tepat pada waktunya, meskipun sudah ditentukan persyaratannya sebelum melakukan penghunian Rusunawa dengan alasan penghasilan tidak menentu dan tidak menetap dikarenakan masalah pandemi covid-19.

B. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Persoalan yang sering terjadi di wilayah perkotaan adalah meningkatnya permintaan perumahan dan terbatasnya penyediaan pasar akan perumahan. Hal tersebut mengakibatkan adanya ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran dalam pasar perumahan, yang menyebabkan banyak individu perkotaan tidak mempunyai tempat tinggal layak. Kualitas hunian yang memadai menjadi sangat sulit dimiliki bagi masyarakat perkotaan terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), karena membutuhkan biaya yang sangat besar. Hal ini menjadi latar belakang dibangunnya/ disediakan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Peranan Pemerintah dalam penyediaan perumahan publik dianggap

penting terutama dalam pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni dan terjangkau.

Perjanjian merupakan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Realita yang terjadi dalam suatu interaksi pergaulan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan hidup tidak mungkin dapat disimpangi. (Muhammad, 2002: 7) Akibat hukum yang ditimbulkan dapat saja berdampak positif dan negatif. Berdampak positif apabila sedari awal dilakukannya suatu perbuatan hukum itu didasari oleh adanya itikad baik yang tidak datang hanya dari satu pihak, tetapi dari pihak lain yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila tidak didasari oleh itikad baik, maka sudah barang tentu akan berakibat negatif yang berujung pada timbulnya suatu permasalahan, konflik ataupun suatu sengketa. (Wirjono, 2000: 102)

Keberhasilan implementasi kebijakan dapat dilihat dari terjadinya kesesuaian antara pelaksanaan penerapan kebijakan dengan desain, tujuan, sasaran kebijakan itu sendiri serta memberikan dampak atau hasil yang positif bagi pemecah permasalahan yang dihadapi. Dari hasil beberapa pemaparan diatas dapat dikemukakan bahwa sebagian rangkaian kegiatan pelaksanaan program pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dikota pekanbaru belum sesuai dengan apa yang sudah ditetapkan dalam peraturan daerah kota Pekanbaru tentang Pengelolaan Rusunawa.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala

Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Apakah setiap bulannya tarif sewa rusunawa mengalami kenaikan Yaitu:

Pada dasarnya tarif sewa rusunawa tidak pernah dilakukan kenaikan harga, harga sewa tetap sesuai dengan kebijakan yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan daerah. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan dari Kepala Sub UPTD Rusunawa, bisa dinyatakan bahwasanya harga sewa yang ada dirusunawa tidak ada kenaikan, disebabkan harga sewa telah disesuaikan dengan kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Sehingga setiap penghuni akan membayar sewa sebagaimana yang ditetapkan awalnya.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

Tarif sewa di rusunawa selama pandemi tetap tidak ada kenaikan harga tetapi diluar harga listrik dan air.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, bisa dikatakan bahwa harga sewa yang ada dirusunawa tidak ada kenaikan sama sekali dari pihak pemerintah, namun harga sewa tersebut diluar dari pembayaran listrik dan air.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

Tarif sewa di rusunawa selama pandemi tetap tidak ada kenaikan harga tetapi diluar harga listrik dan air.

Hal yang sama dinyatakan oleh keterangan penghuni diatas, dimana harga sewa rusun tidak ada mengalami kenaikan sama sekali. Penghuni melakukan pembayaran sesuai dengan ketetapan dari awal melakukan penghunian rusunawa tersebut.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

Tarif sewa di rusunawa selama pandemi tetap tidak ada kenaikan harga tetapi diluar harga listrik dan air.

Berdasarkan pendapat tersebut maka sudah jelas bahwasanya tarif sewa dirusunawa tidak ada mengalami kenaikan. Sehingga keadaan ini sangatlah menguntungkan penghuni.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

Tarif sewa di rusunawa selama pandemi tetap tidak ada kenaikan harga tetapi diluar harga listrik dan air.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, juga menyatakan hal yang sama tariff sewa tidak ada mengalami kenaikan. Namun penghuni tetap dibebankan untuk membayar listrik dan air yang digunakan setiap harinya.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

Tarif sewa di rusunawa selama pandemi tetap tidak ada kenaikan harga tetapi diluar harga listrik dan air

Jadi berdasarkan keterangan para penghuni menyebutkan tidak ada sama sekali kenaikan harga tariff sewa rusunawa, degan kata lain penghuni menyewa rusunawa dengan membayar kewajiban sebagaimana perjanjian sewa yang telah menjadi kesepakatan.

Kondisi bangunan gedung rusunawa, pemanfaatan dan sistem pemeliharaan serta rehabilitasinya erat kaitannya dengan pengelolaan dan perilaku/ peran serta dari penghuninya. Pengelolaan bangunan gedung rusunawa dapat mendukung kelayakan hunian, serta kemampuan pengelolaan yang baik akan mempertahankan kualitas hunian. Begitu pula dengan karakteristik perilaku maupun peran serta penghuni dalam mendukung kelayakhunian dan mempertahankan kualitas hunian bangunan gedung rusunawa.

Suatu pemerintahan atau ke pemerintahan yang transparan (terbuka), yaitu suatu sistem pemerintahan yang di dalam penyelenggaraan ke pemerintahannya terdapat kebebasan aliran informasi dalam berbagai proses kelembagaan sehingga mudah diakses oleh mereka yang membutuhkan. Transparansi (keterbukaan) yaitu suatu keadaan atau sifat yang mudah dilihat dan jelas. Jika diartikan dengan penyelenggaraan urusan publik, transparansi

adalah dimana masyarakat mengetahui suatu kondisi apa-apa yang terjadi dan dilakukan pemerintah termasuk berbagai prosedur serta keputusan yang diambil pemerintah dalam urusan publik. Dalam hal ini peran pemerintah adalah membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminasi tentang penyelenggaraan pemerintahan.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan Pada saat penghuni melakukan pembayaran, apakah ada melakukan pengawasan terhadap pembayaran tersebut Yaitu:

Pengawasan pasti ada namun tidaklah dilakukan secara rutin dengan kata lain pengawasan pembayaran dilakukan secara berkala disebabkan pembayaran tersebut melalui transfer Bank. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan tersebut maka bisa dikatakan bahwa dalam hal pembayaran sewa oleh penghuni, maka pihak dinas atau pemerintah ada melakukan pengawasan namun tidak dilakuakn secara rutin, selain itu dikarenakan memang pembayarannya harus dilakukan melalauai system transfer ke rekening yang sudah ditetapkan.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

Dikarenakan masalah pendapatan yang tidak tetap dan selama terjadinya masa pandemic ini maka pembayaran sewa tidak lancar dilakukan.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, maka bisa dinyatakan bahwasanya beliau melakukan pembayaran tidak lancar, yang disebabkan tidak adanya penghasilan atau penghasilan yang tidak bisa dipastikan. Sehingga atas kejadian itu pembayaran sewa menjadi terhambat.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

Tidak lancar, dikarenakan penghasilan yang tidak menentu dan tidak tetap, ditambah lagi dengan adanya pandemic covid yang mengganggu pekerjaan.

Berdasarkan keterangan tersebut, juga menyatakan hal yang sama bahwasanya pembayaran sewa tidak lancar, dikarenakan masalah penghasilan yang tidak menentu dan diperparah lagi dengan adanya masa pandemic.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

Pembayaran sewa tidak lancar dengan kata lain sering mengalami tunggakan dikarenakan penghasilan yang tidak menentu.

Berdasarkan keterangan penghuni berikut ini, juga menyatakan hal yang sama, dimana beliau juga tidak lancar dalam melakukan pembayaran sewa. Beliau menyatakan tunggakan tersebut dikarenakan gangguan terhadap pekerjaannya sehingga penghasilanpun tidak menetap juga.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

Pembayaran sewa tetap dilakukan tiap bulannya meskipun lewat tanggal yang ditentukan pada saat perjanjian.

Berbeda dengan penghuni diatas, dimana beliau menyatakan bahwasanya pembayaran sewa tetap dilakukan meskipun tidak tepat pada waktunya.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

Tidak lancar, dikarenakan penghasilan yang tidak menentu dan tidak tetap.

Berdasarkan keterangan para penghuni maka bisa dinyatakan bahwa pembayaran sewa tetap dilakukan namun banyak penghuni yang mengalami tunggakan.

Partisipasi penghuni cukup penting dalam mendukung identifikasi dini kerusakan dan tindakan pemeliharaan preventif pada beberapa komponen bangunan. Tanpa adanya partisipasi penghuni, kerusakan-kerusakan kecil yang tidak segera ditangani akan semakin meluas/ bertambah, sementara anggaran pemeliharaan yang dimiliki Pemda terbatas untuk menangani seluruh kerusakan. Terkait hal itu, partisipasi penghuni menjadi salah satu pertimbangan/kriteria dalam optimasi kegiatan pemeliharaan bangunan gedung

Rusunawa. Tingkat partisipasi penghuni diperoleh melalui penilaian bisa/tidaknya dilakukan pemeliharaan pada suatu komponen bangunan secara swadaya. Komponen bangunan yang semakin tidak dapat dilakukan pemeliharaan secara swadaya memiliki nilai yang semakin tinggi untuk diprioritaskan pemeliharannya oleh Pemda. Sehingga diharapkan dengan penambahan kriteria ini upaya pemeliharaan akan lebih optimal, karena komponen yang dapat diperbaiki secara swadaya dilakukan oleh penghuni, sedangkan yang tidak dapat diperbaiki secara swadaya diprioritaskan untuk dilakukan oleh Pemda.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa yaitu:

Sarana dan prasarana yang ada di rusunawa telah mendapatkan perbaikan yang sedemikian rupa hingga dapat digunakan dengan baik oleh setiap penghuni, dimana pada saat sekarang sarana dan prasarana tersebut sudah mencukupi baik dari sarana air, listrik dan tempat aula disertai keamanan yang lengkap. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka penghuni diatas menyatakan bahwasanya sarana dan prasarana yang ada di rusunawa telah mendapatkan perbaikan yang sedemikian rupa hingga dapat digunakan dengan baik oleh setiap penghuni.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam, siang 1 security malam diisi oleh dua orang. Dan alat kelengkapan yang ada sudah baik.

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka penghuni menyatakan dirusunawa memiliki penjagaan yang ketat yaitu 24 jam. Dimana penjagaan tersebut dilakukan oleh security.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam, siang 1 security malam diisi oleh dua orang. Dan alat kelengkapan yang ada sudah baik.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa sarana dan prasarana yang dimiliki oleh rusunawa sangatlah baik dan dilengkapi dengan system keamanan 24 jam.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam, siang 1 security malam diisi oleh dua orang. Dan alat kelengkapan yang ada sudah baik.

Hal yang sama dinyatakan oleh penghuni diatas, yang menyatakan Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam. Sehingga penghuni tetap merasakan keamanan dan kelengkapan yang baik ke rusunawa.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam, siang 1 security malam diisi oleh dua orang. Dan alat kelengkapan yang ada sudah baik.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa rusunawa memiliki sarana dan prasarana yang lengkap. Sehingga penghuni pasti merasakan keamanan yang baik.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

Sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa penjagaan aman 24 jam, siang 1 security malam diisi oleh dua orang. Dan alat kelengkapan yang ada sudah baik.

Jadi berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, bisa dinyatakan bahwasanya rusunawa memiliki sarana dan prasarana yang lengkap dengan system keamanan yang aman 24 jam.

Pembangunan sarana dan prasarana memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung aktivitas ekonomi, sosial, budaya, serta kesatuan dan persatuan bangsa terutama sebagai modal dasar dalam memfasilitasi interaksi dan komunikasi di antara kelompok masyarakat serta mengikat dan menghubungkan antarwilayah. Pembangunan sarana dan prasarana, yang menjadi kesatuan dari pembangunan nasional, diharapkan dapat menjadi motor

penggerak pertumbuhan perekonomian nasional dan mendukung daya saing nasional secara global.

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan bagaimana penghasilan yang dihasilkan oleh penghuni rusunawa setiap bulannya Yaitu:

Penghasilan yang dihasilkan oleh penghuni rusunawa setiap bulannya tidak tetap yang mana bisa diketahui dari surat keterangan penghasilan pekerjaan yang telah diserahkan kepada pihak perkim. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa Penghasilan yang dihasilkan oleh penghuni rusunawa setiap bulannya tidak tetap yang mana bisa diketahui dari surat keterangan penghasilan pekerjaan yang telah diserahkan kepada pihak perkim.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?

Pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya tidak diketahui apakah diawasi atau tidak dikarenakan pembayaran melewati transfer ke Bank yang bersangkutan.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, maka dapat dikatakan bahwa Pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya tidak diketahui apakah diawasi atau tidak dikarenakan pembayaran melewati transfer ke Bank yang bersangkutan.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?

Pembayaran sewa kemungkinan ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya.

Berdasarkan keterangan tersebut diatas maka bisa dinyatakan bahwa dinas perkim ada melakukan pengawasan setiap bulannya. Sehingga pembayaran yang dilakukan penghuni akan diketahui oleh pemerintah.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?

Tidak mengetahui apakah ada pengawasan dari pihak dinas terhadap pembayaran sewa tiap bulannya, dikarenakan meskipun ada tunggakan belumdada pihak dinas yang mengunjungi ke rusunawa.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa beliau kurang mengetahui perkim ada melakukan pengawasan atau tidak, disebabkan selama beliau menghuni rusunawa pihak dinas perkim tidak ada mengunjungi rusunawa.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?

Pembayaran sewa dimungkinkan ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya. Tetapi kami tidak mengetahui secara langsung.

Berdasarkan keterangan penghuni diatas, maka bisa dikatakan bahwa penghuni menyatakan adanya kemungkinan pihak dinas perkim mengawasi pembayaran sewa hunian yang dilakukan oleh penghuni.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?

Pembayaran sewa dimungkinkan ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya. Tetapi kami tidak mengetahui secara langsung.

Jadi berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa Pembayaran sewa dimungkinkan ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya. Tetapi kami tidak mengetahui secara langsung.

Perikatan adalah hubungan yang terjadi antara dua orang atau lebih, yang terletak diantara harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan yang lainnya wajib memenuhi prestasi itu”.(Badruzaman, 2001: 3)Untuk menentukan bahwa “suatu hubungan hukum itu merupakan perikatan, pada mulanya para ahli dapat dinilai dengan uang. Suatu hubungan dapat dinilai dengan uang, jika kerugian yang di derita seseorang dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi nyatanya ukuran tersebut tidak dapat memberikan pembatasan, karena dalam kehidupan masyarakat sering kali terdapat hubungan-hubungan yang sulit untuk diindahkan oleh hukum, akan menimbulkan ketidakadilan, yang menyebabkan terganggunya kehidupan masyarakat”. Sehingga dengan demikian, dapat dinilai dengan uang tidak lagi

dipergunakan sebagai sesuatu kriteria untuk menentukan adanya suatu perikatan.

Wanprestasi ini sendiri adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi hal-hal yang telah diperjanjikan berdasarkan kontrak kerja konstruksi yang telah disepakati oleh masing-masing pihak didalamnya. Pertanggung jawaban dalam hal keterlambatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi ini adalah dengan dikenakan denda dan ganti rugi yang merupakan sanksi finansial. Sebagaimana yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Berdasarkan wawancara penulis dengan Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru yang diwakilkan oleh Heri Rusdi selaku Kepala Sub UPTD Rusunawa, menyatakan apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini penghuni rusunawa melakukan pembayaran tepat pada waktunya. Yaitu:

Pada masa pandemi bisa dinyatakan pembayaran terhambat, dikarenakan banyak penghuni yang tidak melakukan pembayaran. (Wawancara Penulis pada tanggal 8 Juli 2020)

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa Pada masa pandemi bisa dinyatakan pembayaran terhambat, dikarenakan banyak penghuni yang tidak melakukan pembayaran.

Selanjutnya wawancara penulis dengan Irwandi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?

Pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa dikarenakan masih telat untuk melakukan pembayaran namun pemerintah memberikan kebijakan ataupun toleransi dimana waktu pembayarannya boleh lewat tanggal atauoun diberikan waktu untuk melunasinya.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa Pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa dikarenakan masih telat untuk melakukan pembayaran namun pemerintah memberikan kebijakan ataupun toleransi dimana waktu pembayarannya boleh lewat tanggal atauoun diberikan waktu untuk melunasinya.

Kemudian wawancara penulis dengan Usrinawita selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?

Pembayaran sewa diberikan toleransi terutama bagi yang melakukan tunggakan

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa Pembayaran sewa diberikan toleransi terutama bagi yang melakukan tunggakan.

Kemudian wawancara penulis dengan Desi Susanti selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?

Pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa dikarenakan masih telat untuk melakukan pembayaran namun pemerintah memberikan kebijakan ataupun toleransi dimana waktu pembayarannya boleh lewat tanggal atauoun diberikan waktu untuk melunasinya.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa dikarenakan masih telat untuk melakukan pembayaran namun pemerintah memberikan kebijakan ataupun toleransi dimana waktu pembayarannya boleh lewat tanggal atauoun diberikan waktu untuk melunasinya.

Kemudian wawancara penulis dengan Anggi selaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?

Kebijakan yang diebrikan yaitu pemerintah membeirkan toleransi kepada penyewa untuk tidak mengkhawatirkan pembayaran disebabkan diperbolehkan untuk tidak membayar tepat waktu.

Berdasarkan keterangan penghuni tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa Kebijakan yang diebrikan yaitu pemerintah membeirkan

toleransi kepada penyewa untuk tidak mengkhawatirkan pembayaran disebabkan diperbolehkan untuk tidak membayar tepat waktu.

Kemudian wawancara penulis dengan Helmiraselaku penghuni Rusunawa, menyatakan Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?

Pembayaran sewa dimungkinkan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga menyebabkan adanya tunggakan tiap bulannya di masa pandemic ini.

Jadi berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka dapat dinyatakan bahwa Pembayaran sewa dimungkinkan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga menyebabkan adanya tunggakan tiap bulannya di masa pandemic.

Suatu perjanjian yang telah memenuhi syarat-syarat tertentu bisa di katakan, sebagai suatu perjanjian yang sah dan sebagai akibatnya perjanjian akan mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu agar keberadaan suatu perjanjian diakui oleh undang-undang (*Legally Concluded Contract*) haruslah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, dan menyangkut juga tenaga kerja. Perjanjian yang mengandung cacat hukum tertentu tidak dapat dilaksanakan dengan sempurna, sehingga walaupun perjanjian itu ada, tidak satu pun pihak yang dapat menggugat pihak lainnya. Perjanjian-perjanjian tertentu, misalnya tidak perlu dalam bentuk tertulis, tetapi tidak ada pihak yang dapat digugat karena melanggar perjanjian

dalam hal tidak ada bukti tertulis. Penyerahan barang atau uang berdasarkan perjanjian yang tidak sempurna itu adalah sah dan tidak dapat dituntut kembali, tetapi perjanjian itu tidak dapat digugat jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Segala sesuatu peraturan yang dibuat harus memiliki suatu kepastian hukum bagi yang membuatnya. Kepastian hukum dapat dikatakan sebagai norma atau kaedah hukum yang semestinya merumuskan pernyataan yang tidak melenceng dari ketentuan yang berlaku. Setiap perbuatan manusia pastinya ada yang mengikuti sebagaimana mestinya dan ada yang sebaliknya. Dalam praktek banyak menimbulkan peristiwa hukum yang tidak sebagaimana mestinya dikarenakan tidak mengikuti substansi aturan hukum yang mengatur, sehingga mengakibatkan suatu tafsiran yang berbeda dan berakibat kepada suatu ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka hukum akan tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Oleh sebab itu dalam proses penegakan hukum perlu memperhatikan kenyataan hukum yang berlaku.

Jadi berdasarkan pembahasan tersebut maka dapat dikatakan bahwa Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah pekerjaan dari penghuni yang tidak menentu sehingga mengakibatkan penghasilan tidak menetap, tidak adanya pengawasan dari pihak pemerintah dan dipengaruhi oleh adanya pandemi covid-19.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah penulis paparkan pada hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan masih ada pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa yaitu tidak melakukan pembayaran sewa dengan tepat pada waktunya, meskipun sudah ditentukan persyaratannya sebelum melakukan penghunian Rusunawa dengan alasan penghasilan tidak menentu dan tidak menetap dikarenakan masalah pandemi covid-19
2. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru adalah pekerjaan dari penghuni yang tidak menentu sehingga mengakibatkan penghasilan tidak menetap, tidak adanya pengawasan dari pihak pemerintah dan dipengaruhi oleh adanya pandemi covid-19.

B. Saran

Saran disampaikan guna melengkapi hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sangat perlu dilakukan pemeriksaan rutin, pemeliharaan dan rehabilitasi untuk menjaga supaya bangunan gedung tetap berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Diharapkan kepada pemerintah adanya perhatian khusus kepada parapenghuni rumah susun dalam memberikan penyuluhan tentang kebersihan dan dengan adanya disediakan sarana dan prasarana sehingga antusias masyarakat dalam menempati rumah susun dapat terkontrol dengan baik.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abd. Thalib. (2005). *Arbitrase dan Hukum Bisnis*. Pekanbaru: UIR Press.
- _____. (2005). *Teori & Filsafat Hukum Modern Dalam Perspektif*. Pekanbaru: UIR Press.
- _____. & Admiral. (2008). *Hukum Keluarga dan Perikatan*. Pekanbaru: UIR Press.
- Abdulkadir Muhammad. (2002). *Hukum Perikatan Indonesia*. PT Citra Aditya.
- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum rumah susun & apartemen*. Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. (2001). *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. Mandar Maju.
- Arie S Hutagalung. (2007). *Condominium dan Permasalahannya*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- AW. Widjaya. (2005). *Penyelenggaraan otonomi di Indonesia: dalam rangka sosialisasi UU no. 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah*. RajaGrafindo Persada.
- Bambang Sunggono. (2012). *Metode Penelitian Hukum*. In *Raja Grafindo Persada*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Bintang Sanusi. (2000). *Dahlan, Pokok-Pokok Hukum Ekonomi dan Bisnis*. PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-1. Bandung.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. In *Pusat Bahasa*.
- Gary Dessler. (2002). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. PT. Prenhallindo.
- J. Satrio. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. In *Citra Aditya Bakti*.
- Lukman Santoso Az. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Cakrawala.
- Masri Singarimbun & Sofian Efendi. (2012). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Marhainis Abdul Hay. (1994). *Hukum Perdata Material*. Pradnya Paramita.
- Miriam Darus Badruzaman. (2001). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti.

- M. Yahya Harahap. (1999). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung. *Masrisingarimbun Dan Sofian Effendi*.
- Peter Mahmud Marzuki. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan ke-3. *Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta*.
- Purnadi Purbacaraka & Halim, A. Ridwan. (1992). *Hak milik, keadilan dan kemakmuran: tinjauan falsafah hukum*. Ghalia Indonesia.
- Rachmat Setiawan. (2015). *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*. In *Bina Cipta*.
- Riduan Syahrani. (2000). *Buku materi dasar hukum acara perdata*. Citra Aditya Bakti.
- Rutten Purwahid Patrik. (1994). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*. Mandar Maju.
- R. Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa.
- Sajipto Rahardjo. (2003). *Sisi-sisi lain dari Hukum di Indonesia*. Penerbit Buku Kompas.
- Salim, H.S. (2006). *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata*. In *RajaGrafindo Persada*.
- Sudikno Mertokusumo, S. (2005). *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*. In *Liberty*.
- Soerjono Soekanto. (2004). *Pengantar Penelitian Hukum*. In *Citra Aditya Bakti*. Citra Aditya Bakti.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penyusunan Skripsi*. UIR Press.
- Wirjono Projodikoro. (2000). *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. CV. Mandar maju.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

C. Jurnal

Abd Thalib. (2014). *Technology Transfer in Indonesia: Legal Perspective*. UMM *Journal of Legas Studies* ,Volume 05.

_____ & M. Mukhlisin. (2017). *Peran Dewan Perwakilan Daerah Terhadap Gagasan Amandemen UUD RI Tahun 1945*. *UIR Law Review*, 1(1), 49–62.

_____ . “*Patent Law Harmonization and International Trade (A case study in the United State of America)*.” *Revista ESPACIOS* Volume 39, no. Number 24 (2018): 2.

Fandi Japto. (2014). *Tinjauan Yuridis terhadap Pembangunan Rumah Susun yang Dibangun dengan Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*. *Premise Law Journal*, 1, 13972.

D. Internet

Purboyo. (2019). *76 Dari 80 Penyewa Rusunawa Pekanbaru Tak Bayar Sewa*. Newswire: <https://Ekonomi.Bisnis.Com/Read/20190509/47/920642/76-Dari-80-Penyewa-Rusunawa-Pekanbaru-Tak-Bayar-Sewa>.

DAFTAR WAWANCARA

(Kepala Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru)

Terima kasih kepada Bapak/Ibu/Saudara/i atas kesediaan untuk mengisi daftar wawancara ini. Data yang Bapak/Ibu/Saudara/i berikan sangat berguna bagi penulisan skripsi penulis dengan judul **“Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru”**.

Pelaksana Peneliti :

Nama : **Intan Permata Sari**
Npm : **151010029**
Fakultas : **Hukum**
Universitas : **Universitas Islam Riau**

Petunjuk Pengisian Pertanyaan :

1. Mohon bantuan kepada Bapak/Ibu/Saudara/i untuk dapat menjawab pertanyaan ini dengan sesungguhnya tanpa ada pengaruh dari pihak lain.
2. Jawaban yang Bapak/Ibu/Saudara/i berikan akan dijaga kerahasiaan dengan baik.
3. Wawancara ini digunakan semata-mata hanya untuk mendapatkan data dalam rangka penulisan karya ilmiah/skripsi dan tidak ada hubungannya dengan kepentingan atau hal-hal yang lain.

Daftar Pertanyaan :

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

1. Sudah Berapa Lama Bapak/Ibu Bertugas di Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Pekanbaru? Apa jabatan Bapak Saat Ini?

2. Menurut Bapak, Ada berapa banyak Rusunawa yang ada di Kota Pekanbaru? Sudah berapa lama pendirian rumah susun itu, dimana atau apa dasar pembuatan/ketentuan untuk membangun rusunawa? Rusunawa yang terletak Di Rumbai sudah berapa lama berdiri dan berapa jumlah kamarnya?

3. Menurut bapak, berapa besar tarif sewa rusunawa dan pembangunan rusunawa diperuntukkan untuk siapa? Bagaimana pemanfaatan bangunan sarana prasarana rusunawa tersebut?

4. Bagaimana persyaratan bagi masyarakat untuk bisa menempati Rusunawa Tersebut?

5. Bagaimana system pembayaran bagi masyarakat yang menempati Rusunawa Tersebut?

B. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

1. Menurut bapak, Apakah setiap bulannya tarif sewa rusunawa mengalami kenaikan?

2. Menurut bapak, Pada saat penghuni melakukan pembayaran, apakah ada melakukan pengawasan terhadap pembayaran tersebut?

3. Menurut bapak, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

4. Menurut bapak, bagaimana penghasilan yang dihasilkan oleh penghuni rusunawa setiap bulannya?

5. Menurut bapak, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini penghuni rusunawa melakukan pembayaran tepat pada waktunya?



DAFTAR WAWANCARA

(Peghuni Rusunawa)

Terima kasih kepada Bapak/Ibu/Saudara/i atas kesediaan untuk mengisi daftar wawancara ini. Data yang Bapak/Ibu/Saudara/i berikan sangat berguna bagi penulisan skripsi penulis dengan judul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru”.

Pelaksana Peneliti :

Nama : Intan Permata Sari
Npm : 151010029
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Islam Riau

Petunjuk Pengisian Pertanyaan :

1. Mohon bantuan kepada Bapak/Ibu/Saudara/i untuk dapat menjawab pertanyaan ini dengan sesungguhnya tanpa ada pengaruh dari pihak lain.
2. Jawaban yang Bapak/Ibu/Saudara/i berikan akan dijaga kerahasiaan dengan baik.
3. Wawancara ini digunakan semata-mata hanya untuk mendapatkan data dalam rangka penulisan karya ilmiah/skripsi dan tidak ada hubungannya dengan kepentingan atau hal-hal yang lain.

Daftar Pertanyaan :

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

1. Darimanakah Bapak/Ibu mendapatkan informasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru?



2. Dimanakah Bapak/Ibu bekerja? Berapa orang jumlah anak Bapak/Ibu? Apakah Bapak/Ibu memiliki rumah sendiri?

3. Berapa besar penghasilan perbulan Bapak/Ibu?

4. Sudah berapa lama Bapak/Ibu menghuni atau tinggal di Rusunawa? Apa yang menjadi alasan Bapak/Ibu untuk tinggal di Rusunawa?

5. Bagaimana pembayaran sewa dari rusunawa yang Bapak/Ibu tempati?

B. Faktor Penghambat Dalam Pembayaran Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Jalan Yos Sudarso Kecamatan Rumbai Kota Pekanbaru

1. Menurut bapak/Ibu, bagaimana keadaan tarif sewa rusunawa setiap bulannya?

2. Apakah Bapak/Ibu lancar melakukan pembayaran Rusunawa yang telah ditempati?

3. Menurut Bapak/Ibu, bagaimana kondisi sarana dan prasarana yang ada di rusunawa?

-
-
4. Menurut Bapak/Ibu, apakah dalam pembayaran sewa ada diawasi oleh pihak Dinas Perkim setiap bulannya?



-
-
-
5. Menurut Bapak/Ibu, apakah pada masa pandemi yang melanda saat ini mempengaruhi terhadap pembayaran rusunawa? Bagaimana kebijakan yang diberikan oleh pemerintah atas tariff sewa?
-
-
-

FOTO DOKUMENTASI



Foto Penulis dengan pegawai Dinas Perkim



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :





PEMERINTAH KOTA PEKANBARU
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PEMUKIMAN

JL. ABDUL RAHMAN HAMID KOMPLEK PERKANTORAN TENAYAN RAYA GEDUNG B.9 LANTAI 3
KEC. TENAYAN RAYA KOTA PEKANBARU - RIAU

SURAT KETERANGAN
No. 39 /800/PERKIM/2021

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Pekanbaru dengan ini menerangkan bahwa :


Nama : INTAN PERMATA SARI
NIM : 151010029
Fakultas : Ilmu Hukum Universitas Islam Riau
Jurusan : Hukum
Universitas : Universitas Islam Riau
Jenjang : S-1
Alamat : Jln. Pahlawan Kerja

Adalah benar telah melaksanakan penelitian pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Pekanbaru dengan judul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Jalan Yos Sudarso Rumbai Kota Pekanbaru”.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 19 Februari 2021

An. KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT
DAN KAWASAN PEMUKIMAN
KOTA PEKANBARU
Kasubbag Umum


DUANGGA HAIRU MAULANA, S. Sos
NIP. 19730520 199403 1 007

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

Nomor :

Pada hari ini tanggal tahun 20...., yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Tuan, Jabatan Kepada Unit Pelaksana Teknis Rumah Susun Sederhana Sewa, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Dinas Perumahan dan Permukiman Cipta Karya Kota Pekanbaru, yang berkedudukan di selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA;
2. Tuan, Pekerjaan bertempat tinggal di, Kartu Tanda Penduduk Nomor, dalam hal ini bertindak untuk atas nama Pribadi selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;

Para pihak dahulu menerangkan :

1. Bahwa PIHAK KEDUA telah sepakat kepada PIHAK PERTAMA untuk menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa, sebagaimana PIHAK KEDUA telah mengajukan pendaftaran dan permohonan Nomor Formulir, tanggal
2. Bahwa PIHAK PERTAMA telah menyetujui permohonan PIHAK KEDUA sebagaimana surat penunjukan penghunian, Nomor tanggal Surat Izin Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa Nomor Tanggal
3. PIHAK KEDUA sepakat dan tunduk kepada seluruh tata tertib serta ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa, serta seluruh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam wilayah Republik Indonesia.
4. PIHAK KEDUA sepakat kepada PIHAK PERTAMA bahwa selama waktu tidak boleh menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pengelola Rumah Susun Sewa.

Maka kedua belah pihak dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**Pasal 1
KETENTUAN UMUM**

Kata-kata yang tercantum dalam perjanjian ini harus diartikan :

1. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa berarti perjanjian antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA, dan tidak mengenal adanya pihak lain dalam perjanjian ini maupun pengalihan sewa menyewa kepada pihak lain.
2. Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa berarti perjanjian ini termasuk semua perubahan, penambahan dan atau lampiran-lampirannya yang semuanya merupakan bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini.
3. Biaya Rumah Susun Sewa semua rekening listrik, rekening PDAM, rekening pemakaian yang harus dibayar oleh Penyewa/penghuni.
4. Penyewa adalah penghuni/penyewa yang membayar biaya sewa dan telah mendapat persetujuan tertulis dari Pengelola Rusunawa untuk dapat menempati dan bertempat tinggal sementara untuk jangka waktu didalam perjanjian ini.

**Pasal 2
BIAYA SEWA**

1. PIHAK KEDUA wajib membayar sewa rumah sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (3) perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. (.....) per yang harus dibayar pada bulan jatuh tempo. Serta uang jaminan sewa sebesar Rp. (.....) pada saat perjanjian sewa menyewa ditanda tangani oleh penyewa.

2. Seluruh transaksi pembayaran dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA wajib memberikan bukti kwitansi pembayaran kepada PIHAK KEDUA sebagai bukti pembayaran yang sah atas perbuatan sewa yang telah dilaksanakan.
3. Apabila pembayaran Sewa-menyewa mengalami keterlambatan 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA wajib membayar dengan keterlambatan sebesar 10% (sepuluh persen) dari total sewa kepada PIHAK PERTAMA.
4. Bahwa PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau kembali biaya sewa pada saat perpanjangan sewa berikutnya kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 3 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK PERTAMA berhak dan berkewajiban :

1. PIHAK PERTAMA berkewajiban melakukan pemeriksaan dan perbaikan secara teratur dan mendadak terhadap saluran air hujan, saluran air limbah, saluran limbah tinja, saluran listrik, dinding luar dan penerangan jalan/tangga menuju ruangan penyewa/penghuni, pipa-pipa plumping, pipa gas.
2. PIHAK PERTAMA berkewajiban menjaga keamanan lingkungan rumah susun sederhana sewa, menjaga kualitas lingkungan yang bersih, hijau dan asri.
3. PIHAK PERTAMA berkewajiban menegur PIHAK KEDUA bila dianggap perlu apabila PIHAK KEDUA membuat kegaduhan/kerusuhan dan/atau pererusakan fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa.
4. PIHAK PERTAMA berhak untuk melakukan sanksi-sanksi pelanggaran tata tertib Rumah Susun Sederhana Sewa kepada PIHAK KEDUA bila terjadi.
5. PIHAK PERTAMA berhak melakukan pemungutan iuran-iuran lain, pemeliharaan, keamanan dan uang sewa serta denda.

Pasal 4 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KEDUA berhak dan berkewajiban :

1. Menempati satuan rumah susun sewa yang dimaksud untuk keperluan tempat tinggal sebagaimana dimaksud Pasal 1 akta Perjanjian ini.
2. Berhak untuk menggunakan fasilitas umum di lingkungan kompleks rumah susun sewa.
3. Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
4. Membayar rekening listrik, rekening air bersih (PDAM dan Gas sesuai dengan pemakaian PIHAK KEDUA dan ketentuan berlaku.
5. Membuang sampah setiap hari pada tempat yang disediakan untuk itu, dengan membungkus ke dalam plastik secara rapih dan tidak berantakan.
6. Wajib melaporkan kepada PIHAK PERTAMA apabila kedatangan tamu dari luar yang akan menginap di ruangan PIHAK KEDUA dalam waktu 1 x 24 jam.

Pasal 5 LARANGAN-LARANGAN

Bahwa selama jangka waktu berlakunya perjanjian sewa menyewa ini berlangsung maka PIHAK KEDUA dilarang :

1. Menyewakan atau memindahtangankan rumah sewa dimaksud kepada pihak lain dengan alasan apapun.
2. Melakukan perubahan/perombakan bangunan rumah sewa dimaksud dalam bentuk apapun.
3. Menyimpan/mengizinkan penyimpanan segala bahan bersifat eksplosiv, segala bahan kimia yang mudah terbakar atau bahan lainnya yang dapat menyebabkan bahaya terhadap rumah susun sederhana sewa atau penghuni lainnya.
4. Melakukan perbuatan perjudian atau bermain dengan menggunakan taruhan uang atau barang, perbuatan meminum minuman keras.
5. Membawa minuman keras, mengajak orang lain untuk meminum minuman keras.
6. Melakukan perbuatan maksiat yang melanggar kesusilaan umum.

7. Mengadakan pertemuan untuk berbuat melanggar kriminal, terorisme dan politik.
8. Melakukan perbuatan onar, berkelahi dengan penghuni lain dilingkungan kompleks rumah susun sewa.
9. Memelihara hewan peliharaan anjing, kucing binatang primata binatang liar lainnya, kecuali burung sangkar, ikan aquarium.
10. Membawa, meletakkan, menaruh benda barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga dapat membahayakan konstruksi bangunan rusunawa.
11. Membuang barang atau segala sembarangan lebih-lebih dari tingkat atas ke bawah.
12. Mengganggu dan segala perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA pada saat perbaikan/pemeliharaan ruangan rumah susun sewa.
13. Menghalangi, menutup atau meletakkan barang di ruangan umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya.
14. Melakukan kegiatan transaksi atau memakai dan atau menyalahgunakan narkotika dan obat-obatan keras yang dilarang oleh Undang-Undang Narkotika dan penyalahgunaan obat bius.

**Pasal 6
PENGALIHAN**

Perjanjian Sewa menyewa ini tidak dapat dialihkan baik untuk sebagian maupun untuk keseluruhnya dengan alasan apapun.

**Pasal 7
SANKSI-SANKSI**

1. PIHAK KEDUA sepakat apabila PIHAK KEDUA lalai atau disengaja melakukan pelanggaran Pasal (4) dan Pasal (5), maka seketika itu juga Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal demi hukum, dan PIHAK KEDUA bersedia memberi penggantian kerugian kepada PIHAK PERTAMA sebesar jaminan Sewa.
2. Apabila dalam waktu satu bulan sejak ditanda-tangani perjanjian ini PIHAK KEDUA tidak atau belum melaksanakan hunian, maka PIHAK PERTAMA secara sepihak dapat membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini, dan uang sewa berikutnya sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK PERTAMA akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong biaya administrasi sebesar 50%.
3. PIHAK KEDUA sepakat dan segera meninggalkan ruangan satuan rumah susun dengan seluruh barang-barang miliknya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari dan setelah memutuskan sewa dan menyerahkan kunci beserta seluruh perlengkapan rumah kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

PIHAK KEDUA sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1266 PASAL 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dalam rangka pembatalan sepihak oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sewa.

**Pasal 9
DOMISILI**

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah kepada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Pekanbaru dimana lokasi Rumah Susun didirikan.

Pasal 10
PERSELISIHAN

Setiap sengketa, perbedaan pendapat ataupun tuntutan salah satu pihak terhadap hal-hal yang timbul berkenaan dengan kesepakatan ini, akan diselesaikan dengan musyawarah.

Demikian Akta Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA
KEPALA UNIT PELAKSANA
TEKNIS PENGELOLA
RUSUNAWA KOTA PEKANBARU





**WALIKOTA PEKANBARU
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN WALIKOTA PEKANBARU
NOMOR 160 TAHUN 2015**

TENTANG

**TARIF UJI COBA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA REJOSARI DAN YOS
SUDARSO**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PEKANBARU,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk membantu meringankan warga Kota Pekanbaru yang kurang mampu dalam kebutuhan rumah yang layak huni, maka rumah susun sederhana sewa yang ada di Kota Pekanbaru perlu segera dimanfaatkan penggunaannya;
 - b. bahwa sehubungan dengan rumah susun sederhana sewa di Kota Pekanbaru masih merupakan aset Kementerian Pekerjaan Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Pekanbaru, maka pengaturan biaya pendapatan dari sewa rumah susun sederhana perlu dilakukan pengaturan untuk kepastian bagi semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan rumah susun sederhana sewa;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota Pekanbaru tentang Tarif Uji Coba Rumah Susun Sederhana Sewa Rejosari dan Yos Sudarso;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Otonom Kota kecil Dalam Lingkungan Provinsi Sumatera Tengah Jo. Undang-Undang Nomor 61 Tahun 1958 Tentang Pembentukan Daerah Swatantra Tingkat I Sumatera Barat, Jambi dan Riau. (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 112);
 3. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5049, sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000

- Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3685);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
 9. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
 10. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
 11. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa yang dibiayai APBN dan APBD;
 12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
 13. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pembentukan Susunan Organisasi Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas-Dinas dilingkungan Pemerintah Kota Pekanbaru, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 8

Tahun 2008 tentang Pembentukan Susunan Organisasi Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas-Dinas dilingkungan Pemerintah Kota Pekanbaru (Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9);

14. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1);

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA PEKANBARU TENTANG TARIF UJI COBA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA REJOSARI DAN YOS SUDARSO**

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pekanbaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Pekanbaru.
4. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan sistem sewa dan digunakan secara terpisah untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
5. Rusunawa yang dikelola Pemerintah Daerah adalah Rusunawa yang dikelola dari Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara maupun Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Pekanbaru.
6. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas Barang Milik Negara/Daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan Pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.
7. Pengelola adalah perangkat daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
8. Penghuni adalah orang yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun yang telah melakukan perjanjian sewa dengan pengelola.
9. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli.
10. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sbagai pembayaran atas sewa rusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
11. Tarif Komersial adalah tarif yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan yang dipertimbangkan nilai operasi selama

nilai ekonomis berguna dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan dibagi jumlah sarana.

12. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa Rusunawa untuk dipergunakan dalam bentuk sewa, pinjam pakai dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
13. Pemeliharaan adalah menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
14. Perawatan Bangunan Rusunawa adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik huni.
15. Unit pelaksana teknik dinas yang selanjutnya disingkat UPTD adalah UPTD pengelolaan Sarusunawa.

Pasal 2

(1) Besarnya tarif uji coba Rusunawa, sebagai berikut:

- a. Lantai 1 Sebesar Rp. 275.000,00/Bulan.
- b. Lantai 2 Sebesar Rp. 250.000,00/Bulan.
- c. Lantai 3 Sebesar Rp. 200.000,00/Bulan.
- d. Lantai 4 Sebesar Rp. 175.000,00/Bulan; dan
- e. Basement/ Lantai Dasar :
 1. Ruang Bisnis (4,5 x 5,4 m) Rp. 500.000,00/bulan.
 2. Aula Rp. 500.000,00/hari; dan
 3. Unit Hunian Khusus bagi Penyandang Cacat Rp 200.000,00/bulan.

(2) Tarif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak termasuk untuk membayar rekening listrik.

Pasal 3

Hasil pemungutan tarif sebagaimana dimaksud pada Pasal 2, disetorkan ke Kas Daerah Kota Pekanbaru yang selanjutnya digunakan untuk pemeliharaan dan pengelolaan Rusunawa.

Pasal 4

- (1) Pengelolaan Rusunawa dilaksanakan oleh UPT Pengelolaan Perumahan.
- (2) Dalam melaksanakan pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), UPT Pengelolaan Perumahan mempunyai kewajiban sebagai berikut:
 - a. memelihara dan mengelola sarana dan prasarana yang terdapat pada Rusunawa.
 - b. melaporkan pelaksanaan hasil pengelolaan Rusunawa kepada Kepala Daerah melalui Kepala Dinas dengan tembusan kepada Sekretaris Daerah setiap 3 (tiga) bulan sekali.

Pasal 5

Tarif uji coba Rusunawa berlaku sampai dengan dilaksanakannya serah terima Rusunawa dari Kementerian Pekerjaan Umum kepada Pemerintah Daerah dan diundangkannya Peraturan Daerah Kota Pekanbaru yang mengatur tentang Tarif Rumah Susun Sederhana Sewa di Kota Pekanbaru.

Pasal 6

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Pekanbaru.

Ditetapkan di Pekanbaru
pada tanggal 20 Desember 2015
WALIKOTA PEKANBARU,

ttd.

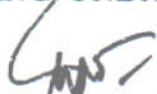
FIRDAUS

Diundangkan di Pekanbaru
pada tanggal 20 Desember 2015
SEKRETARS DAERAH KOTA PEKANBARU,

ttd.

M. SYUKRI HARTO
BERITA DAERAH KOTA PEKANBARU TAHUN 2015 NOMOR 160

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN
PERUNDANG-UNDANGAN,



SYAMSUWIR
NIP. 19681028 199503 1 001



**WALIKOTA PEKANBARU
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN WALIKOTA PEKANBARU
NOMOR 161 TAHUN 2015**

TENTANG

**PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PEKANBARU,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 4 ayat (1) huruf c, Pasal 9 ayat (3), Pasal 10 ayat (6), Pasal 12 ayat (1) huruf e, Pasal 13 ayat (3), Pasal 25 ayat (2), Pasal 35 ayat (2), Pasal 36 ayat (3), Pasal 38 ayat (2) dan Pasal 39 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Walikota Pekanbaru tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1956 Pembentukan Daerah Otonom Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 19);

2. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130 tambahan Lembaran Negara 5049, sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41 tambahan Lembaran Negara 3685);

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
8. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
10. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa yang dibiayai APBN dan APBD;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
12. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pembentukan Susunan Organisasi Kedudukan dan Tugas Pokok Dinas-Dinas dilingkungan Pemerintah Kota Pekanbaru (Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1);
13. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2015 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA PEKANBARU TENTANG PERATURAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pekanbaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Pekanbaru.
4. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disingkat Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimanfaatkan dengan sistem sewa dan digunakan secara terpisah untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
Rusunawa yang dikelola Pemerintah Daerah adalah Rusunawa yang dikelola dari Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara maupun Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Kota Pekanbaru.
5. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh Badan Pengelola atas Barang Milik Negara/Daerah yang berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan Pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian rusunawa.
6. Pengelola adalah perangkat daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan Rusunawa.
7. Penghuni adalah orang yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun yang telah melakukan perjanjian sewa dengan pengelola.
8. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli.
9. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sbagai pembayaran atas sewa rusunawa dan/atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
10. Tarif Komersial adalah tarif yang ditetapkan berdasarkan penjumlahan biaya investasi keseluruhan yang dipertimbangkan nilai operasi selama nilai ekonomis berguna dan tingkat suku bunga yang berlaku, biaya perawatan dan biaya operasional setiap bulan dibagi jumlah sarana.
11. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa Rusunawa untuk dipergunakan dalam bentuk sewa, pinjam pakai dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang



**WALIKOTA PEKANBARU
PROVINSI RIAU**

**PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU
NOMOR | TAHUN 2015**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU
TENTANG**

**PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA PEKANBARU,**

- Menimbang :
- a. bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat berlindung dan mendukung terselenggaranya pendidikan keluarga, pertumbuhan budaya dan perilaku, serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang;
 - b. bahwa sejalan dengan meningkatnya kebutuhan rumah tinggal maka pembangunan rumah susun sederhana sewa menjadi alternatif untuk pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bermartabat, nyaman, aman dan sehat bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah khususnya yang berpenghasilan rendah;
 - c. bahwa dengan telah selesainya pembangunan rumah susun sederhana sewa dan telah diserahkan ke Pemerintah Kota Pekanbaru, perlu segera dikelola agar tujuan pembangunan rumah susun sederhana sewa dapat berhasil guna dan berdaya guna serta dapat mencapai target dan sasaran yang diharapkan;
 - d. bahwa untuk memberikan arah, landasan dan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, maka diperlukan pengaturan tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, sampai dengan huruf d, perlu ditetapkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom, Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 19);
 3. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lebaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 nomor 130 tambahan lebaran negara 5049, sebagaimana yang telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 34 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 18 tahun 1997 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah (Lebaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 nomor 41 tambahan lebaran negara 3685);
 4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
 6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang Nomor 2 Tahun