

PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MENGUASAI RUMAH SEWA TANPA HAK¹

Oleh : Diona I. Suardi²

ABSTRAK

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses dalam mengatasi penegakkan terhadap menguasai rumah sewa tanpa hak dan bagaimana pengaturan sewa menyewa menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Metode penelitian yang dig³unakan dalam penulisan ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan dapat penulis simpulkan, bahwa: 1. Penempatan atau menguasai rumah sewa tanpa hak sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP). No 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan oleh Pemilik diatur juga dalam Peraturan Pelaksanaan yang melengkapi UU tersebut di atas dalam pasal 10 ayat 2 nya dijelaskan bahwa perjanjian sewa yang sudah sampai pada batas waktunya dan penghunian dinyatakan tidak sah, maka pemilik atau si pelapor dapat meminta bantuan kepada POLRI untuk segera mengosongkannya sekaligus polisi mempunyai kewajiban untuk menyidik dan melimpahkan perkara pidana tersebut kepada pihak kejaksaan untuk diajukan penuntutan ke pengadilan. 2. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengatur tentang kewajiban pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan yang ditimbulkan dari sewa-menyewa. Pasal 147 dan Pasal 148 menjelaskan tentang tata cara penyelesaian permasalahan yang timbul dari sewa-menyewa tersebut. Pasal 152 menjelaskan tentang pemberian sanksi

pidana terhadap si penyewa apabila melanggar perjanjian yang telah di buat atas dasar sewa-menyewa atau perbuatan yang melanggar Pasal 136 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kata kunci: Menguasai rumah, Tanpa hak.

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Masalah pertanahan merupakan masalah nasional yang ada sejak dulu, hal ini terjadi karena memang sifat tanah itu sendiri yang selalu tetap, sedangkan pertumbuhan penduduk yang semakin lama semakin bertambah. Dalam undang-undang pokok agraria No. 5 tahun 1960, yang susunan kehidupannya terutama termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraria, bumi air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan yang maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan.⁴ Sengketa atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitannya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana tersurat dan tersirat di dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam bentuk Negara yang demikian, maka setiap usaha pemerintah mau tidak mau akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Sehingga tentu pembentukan hak dan kewajiban tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi.⁵

Rumah terkait dengan nilai dan harkat-

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Rudy Regah SH, MH., Debby Telly Antow SH, MH., Josephus J. J. Pinori SH, MH

² NIM. 090711248. Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, Manado.

⁴ Peraturan Presiden R.I Nomor 65 Tahun 2006, Undang-undang R.I No 26 Tahun 2007, Citra Umbara, Bandung, 2009, hlm.30

⁵ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, hlm. 1

martabat penghuninya, dimana manusia yang tinggal di dalamnya merupakan makhluk sosial, ekonomi, politik sekaligus sebagai makhluk budaya. Dalam hubungan dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupan, sebagai makhluk sosial, manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan sosial budaya dalam masyarakat. Disamping itu sebagai makhluk ekonomi, rumah dipandang memiliki nilai investasi jangka panjang yang memberikan jaminan penghidupan di masa datang, hal ini sering terjadi di perkotaan dimana keluarga-keluarga baru akan berpisah dari keluarga besar mereka dengan membeli atau menyewa rumah sambil mencari untuk membeli rumah baru.⁶

Sebagai makhluk politik, rumah merupakan kebutuhan dasar yang sifatnya struktural, yakni bagian dari peningkatan kualitas kehidupan, penghidupan dan kesejahteraan. Oleh sebab itu pembangunan bukan hanya merupakan target kuantitatif semata, namun juga harus memandang pencapaian sebagai sasaran kualitatif penghuninya yang sesuai dengan hakekat dan fungsi rumah itu sendiri. Masyarakat Indonesia merupakan masyarakat majemuk, dikenal dengan budayanya yang majemuk pula, secara berkelanjutan mengalami proses modernisasi, dimana proses modernisasi terjadi begitu cepatnya di perkotaan. Masyarakat modern mempunyai ciri-ciri, antara lain memiliki intelektualitas yang tinggi, produktif, efisien, penghargaan waktu, motivasi tinggi dan mandiri. Ciri tersebut berbarengan dengan berkurangnya jumlah anggota keluarga melalui pembatasan jumlah anak.⁷

Pertumbuhan penduduk yang terus

meningkat, kegiatan pembangunan dan laju urbanisasi yang tidak terkendali di perkotaan telah mempersempit ruang gerak warga kota. Kebutuhan akan lahan untuk pemukiman, industri, perdagangan, pemerintahan dan prasarana perkotaan meningkat dengan tajam dan sementara kondisi lahan relatif tetap, disinilah akan melahirkan benturan berbagai kepentingan antara berbagai pihak. hal seperti inilah yang sering kali tidak dapat dihindarkan lagi, Salah satunya adalah pembangunan rumah atau pemukiman pada lahan-lahan yang tidak semestinya seperti pada lahan-lahan yang dipersengketakan, hal seperti inilah yang sering menimbulkan konflik antar sang pemilik tanah dan pengguna lahan tersebut.⁸

B. PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana proses dalam mengatasi penegakkan terhadap menguasai rumah sewa tanpa hak ?
2. Bagaimana pengaturan sewa menyewa menurut UU No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman?

C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini yaitu dengan menggunakan penelitian pustaka (*library research*) yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari teori-teori yang relevan dengan pokok permasalahan. Data yang terkumpul ini kemudian diolah dengan mempergunakan metode pengolahan data yang terdiri dari: *Metode yuridis normatif* yaitu metode penambahan dengan berpegang pada norma atau kaidah hukum yang berlaku. Metode pembahasan ini digunakan sesuai dengan kebutuhannya untuk menghasilkan pembahasan yang dapat diterima baik dari segi yuridis maupun dari segi ilmiah.

⁶ http://perpustakaan.bpn.go.id/e-library/.../Koleksi_5514.pdf, Diakses pada tanggal 10 Agustus 2013

⁷ *Ibid*

⁸ http://perpustakaan.bpn.go.id/e-library/.../Koleksi_5514.pdf, *Ibid*

PEMBAHASAN

A. Penegakkan Hukum Serta Peran Pemerintah Dalam Mengatasi Terhadap Rumah Sewa Tanpa Hak

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman mengatur secara pidana bagi penghunian tanpa hak atas rumah dan tanah sehingga perkara penempatan tanpa hak atas Rumah dan tanah dapat diperkarakan secara pidana demikian halnya sewa menyewa yang telah habis masa sewanya dapat dituntut secara pidana dengan ancaman hukuman badan (penjara) maupun denda, diatur dalam pasal 36 ayat 4 sangat jelas memuat sanksi pidana bagi pelakunya selama maksimal 2 tahun penjara dan atau denda maksimum Rp 20 juta.⁹ Khusus untuk penempatan rumah tanpa hak yang diawali dengan perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP) No 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan oleh Pemilik diatur juga dalam Peraturan Pelaksanaan yang melengkapi UU tersebut di atas dalam pasal 10 ayat 2 nya dijelaskan bahwa perjanjian sewa yang sudah sampai pada batas waktunya dan penghunian dinyatakan tidak sah, maka pemilik atau si pelapor dapat meminta bantuan kepada POLRI untuk segera mengosongkannya sekaligus polisi mempunyai kewajiban untuk menyidik dan melimpahkan perkara pidana tersebut kepada pihak kejaksaan untuk diajukan penuntutan ke pengadilan.¹⁰ Mempertimbangkan rasa keadilan dan efektifitas waktu pada kepentingan pencari keadilan (pemilik hak atas rumah dan tanah yang disewa) dengan melakukan upaya hukum secara keperdataan akan memakan waktu yang relatif lama jika dibandingkan dengan mekanisme secara pidana sebagaimana yang telah diatur oleh UU No.

4 tahun 1992 dan Peraturan Pelaksananya No. 44 tahun 1994.

Demi kepastian hukum, efektifitas waktu, biaya dan perolehan keadilan secara hukum terhadap pemilik hak atas rumah dan tanah miliknya yang ditempati oleh orang lain (penyewa) tanpa alas hak yang sah atau dihuni oleh orang yang bukan pemiliknya, maka pilihan tepat adalah menggunakan UU No. 4 Tahun 1992 jo PP No. 44 Tahun 1994. Dengan harapan agar penyewa (pelaku kejahatan) tidak dapat berbuat semena-mena dan merugikan pemilik hak atas rumah dan tanah, melindungi masyarakat pada umumnya dan menghukum pelaku kejahatan tersebut sebagaimana hukum itu dibuat bertujuan untuk ketertiban dalam masyarakat.¹¹ Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, disebutkan bahwa pembinaan penyelenggaraan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Kegiatan perencanaan diselenggarakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.¹²

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam melaksanakan pembinaan untuk mengantisipasi terjadinya pelanggaran tindak pidana terhadap menguasai rumah sewa tanpa hak, mempunyai tugas diantaranya mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR; dan memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR. Sementara pemerintah kabupaten/kota secara tegas mempunyai tugas memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan perumahan.

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam melaksanakan pembinaan

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

¹² <http://www.academia.edu/2774636/...>, *Op.Cit*

mempunyai wewenang diantaranya (a) menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman; (b) menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman; (c) menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman; (d) memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional; (e) melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;

Kewajiban lainnya dari Pemerintah adalah memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Untuk itu, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Adapun kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa (a) subsidi perolehan rumah; (b) stimulan rumah swadaya; (c) insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; (d) perizinan; (e) asuransi dan penjaminan; (f) penyediaan tanah; (g) sertifikasi tanah; dan/atau (h) prasarana, sarana, dan utilitas umum. Selain itu, Pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.¹³

Ketentuan mengenai sewa rumah secara lebih spesifik dapat kita temui dalam PP No.

44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik (“PP 44/1994”). Dalam Pasal 9 ayat (1) PP 44/1994 ditentukan bahwa penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik. Dan apabila Anda menyewakan rumah tersebut tanpa persetujuan tertulis dari pemilik rumah tersebut, maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa-menyewa dan penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan (lihat Pasal 11 ayat [1] huruf b PP 44/1994).¹⁴

Ketentuan tersebut di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) yang menyatakan bahwa penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.¹⁵

Beberapa kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam menanggulangi tindak pidana menguasai rumah sewa tanpa hak secara tegas juga disebutkan melibatkan masyarakat atau dengan memfasilitasi masyarakat yaitu (a) penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses

¹³ *Ibid*

¹⁴ Adami Chazawi, *Op.Cit*, hal. 34

¹⁵ *Ibid*

pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat, (b) peremajaan; (c) penetapan lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali; (d) memfasilitasi pengelolaan yang dilakukan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan oleh masyarakat secara swadaya; (e) memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah secara swadaya.

Disinkronisasi horisontal terjadi antara UUPA (Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960) dengan Undang-undang yang mengatur otonomi daerah (Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 yang kemudian diganti dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004). Menurut UUPA urusan di Bidang pertanahan adalah wewenang Pemerintah Pusat yang tidak dapat diotonomikan kepada daerah. Sedang menurut Undang-undang Pemerintah Daerah dengan tegas dikatakan bahwa Bidang pertanahan merupakan bagian dari pelaksanaan otonomi daerah yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Otonom. Disinkronisasi demikian dapat menimbulkan benturan antara kedua Undang-undang tersebut sehingga memunculkan adanya masalah dan konflik norma serta konflik kepentingan dalam pelaksanaan otonomi daerah di Bidang pertanahan.¹⁶

Sedang disinkronisasi vertikal terjadi antara ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah. Ketentuan mengenai otonomi di Bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 (2) Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 yang diganti dengan Pasal 14 (1.k) Undang-undang Nomor 32 Tahun

2004 disimpangi atau dikebiri oleh peraturan pelaksana yang lebih rendah. Terdapat beberapa peraturan rendahan yang menganulir pelaksanaan otonomi daerah di Bidang pertanahan, yaitu :¹⁷

1. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Pembagian Wewenang antar Pusat dan Provinsi dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan.
3. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 yang kemudian dicabut dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
4. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan.
5. Keputusan Presiden Nomor 62 Tahun 2001 Tentang Pelaksanaan Wewenang di Bidang Pertanahan.
6. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Penyerahan Pengurusan Bidang Pertanahan kepada Pemerintah Daerah.
7. Surat Edaran Kepala BPN Nomor 110-201-BPN Tahun 2001, tanggal 23 Januari 2001.
8. Surat Mendagri Nomor 593.08/381/UNPEM Tahun 2001, tanggal 30 Juli 2001.

B. Pengaturan Sewa Menyewa Menurut UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Keberadaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan revisi terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan, pada prinsipnya sangat mendorong meningkatnya perhatian terhadap

¹⁶ H. Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya 2009, hal. 128

¹⁷ H. Suriansyah Murhaini, *Op-cit*, hal. 130

penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini terlihat jelas dengan penambahan satu bab khusus yaitu Bab VIII tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Bahkan penambahan pasal pencegahan terhadap terbentuknya permukiman kumuh merupakan suatu kemajuan yang signifikan. Selain itu, Undang-Undang ini juga telah mengadopsi paradigma masyarakat sebagai subjek yang dipercaya akan menjadikan upaya pencegahan dan penanganan permukiman kumuh lebih benar.

UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman menegaskan bahwa rumah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan penyiapan generasi muda. Kebutuhan rumah bagi masyarakat dapat dilakukan dengan kepemilikan dengan cara sewa maupun cara lain sesuai peraturan perundang-undangan. Dalam UU No 1 Tahun 2011, juga terdapat beberapa hal pokok yang menunjukkan adanya perhatian khusus dari pemerintah terhadap penyediaan perumahan bagi masyarakat. Hal-hal pokok itu yakni negara bertanggung jawab dalam menyediakan rumah, pemerintah harus lebih berperan terutama terhadap pemenuhan rumah bagi MBR.

Pengaturan dalam sewa menyewa adalah sebagai tindakan preventif terhadap masalah-masalah yang mungkin timbul di kemudian hari. Aturan-aturan sewa-menyewa antara pemilik dengan pihak ketiga (penyewa) dibuat untuk melindungi tidak hanya kepentingan pemilik, tetapi juga kepentingan-kepentingan para penyewa. Karena seperti diketahui, hidup di rumah sewa itu banyak menggunakan fasilitas bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) yang dimiliki

masing-masing pemilik rumah sewa secara proporsional.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.¹⁸ Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat.¹⁹

Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan

¹⁸ Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (Amandemen ke-4),

¹⁹ Penjelasan Atas Undang-undang republik indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung. Dengan adanya ketentuan perundang-undangan terbaru yang menggantikan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan jaman saat ini dengan berbagai permasalahan dan berbagai penempatan bangunan yang tidak sesuai dengan aturan atau mekanisme pembangunan sehingga pemerintah merevisi ulang Undang-undang tersebut dan dengan Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, di harapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul dari sewa-menyewa barang yang mengakibatkan penguasaan barang tanpa suatu hak.

Pasal 135 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman "Setiap orang dilarang

menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain"²⁰. Dalam Pasal tersebut melarang si penyewa mengalihkan kepemilikan rumah kepada orang lain tanpa suatu hak yang ada atau melekat padanya. Apabila hal ini terjadi si penyewa dapat dikenakan sanksi pidana karena si penyewa telah melanggar hak orang lain dalam artian telah melanggar hak dari penyewa.

Pasal 147 dan Pasal 148 ayat (1) Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang tata cara penyelesaian sengketa yang timbul dari sewa-menyewa yaitu dengan cara "Pasal 147 : Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat"²¹ Pasal 148 ayat (1) : Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.²² Dan dalam Pasal 152 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dalam Pasal tersebut memberikan sanksi pidana terhadap si penyewa yang melanggar hak dari yang memberikan sewa. Ketentuan pidana tersebut dapat di berikan apabila penyewa melanggar pasal 135 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Pasal 152 berbunyi "Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135,

²⁰ Pasal 135 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

²¹ Pasal 147 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

²² Pasal 148 ayat (1) Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).²³

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penempatan atau menguasai rumah sewa tanpa hak sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP). No 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan oleh Pemilik diatur juga dalam Peraturan Pelaksanaan yang melengkapi UU tersebut di atas dalam pasal 10 ayat 2 nya dijelaskan bahwa perjanjian sewa yang sudah sampai pada batas waktunya dan penghunian dinyatakan tidak sah, maka pemilik atau si pelapor dapat meminta bantuan kepada POLRI untuk segera mengosongkannya sekaligus polisi mempunyai kewajiban untuk menyidik dan melimpahkan perkara pidana tersebut kepada pihak kejaksaan untuk diajukan penuntutan ke pengadilan.
2. Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang kewajiban pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan yang ditimbulkan dari sewa-menyewa. Pasal 147 dan Pasal 148 menjelaskan tentang tatacara penyelesaian permasalahan yang timbul dari sewa-menyewa tersebut. Dan dalam Pasal 152 menjelaskan tentang pemberian sanksi pidana terhadap si penyewa apabila melanggar perjanjian yang telah di buat atas dasar sewa-menyewa atau perbuatan yang melanggar Pasal 136 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Saran

1. Perlu dikembangkan lembaga penyelesaian sengketa alternatif khususnya dalam bidang perumahan dan kawasan pemukiman agar dapat membantu warga masyarakat dalam menyelesaikan konflik mengenai penguasaan rumah sewa tanpa hak yang dilakukan oleh penyewa atau oknum-oknum tertentu.
2. Dengan adanya Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, diharapkan dapat meminimalisir bahkan menghilangkan serta dapat mengadili para pihak penyewa yang melanggar perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat secara sah oleh pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Ketentuan pidana yang terdapat dalam Pasal 152 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 kiranya dapat dikenakan kepada si penyewa apabila melanggar suatu perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat secara sah oleh kedua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernhard Limbong, " Pengadaan tanah pembangunan", Pustaka Margaretha, Jakarta, Agustus, 2011
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Baru*, Penerbit P.T Alumni, Bandung 2004
- Husen alting. *Dinamika hukum dalam pengakuan dan perlindungan hak masyarakat adat atas tanah*, laksana pressindo, yogyakarta 2011
- Jayadi Setiabudi, *Tata cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta 2012
- Jimly Asshiddiqie, Adobe Pdf " Penegakkan Hukum"
- R. Soepomo, *bab-bab tentang hukum adat*, karya grafis digital, jakarta, 2000
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni,

²³ Pasal 152 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Bandung 1991
- Salim H. S., *"Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika Jakarta (cetakan ke-8), Mei 2011
- Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta 1994
- Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya 2009
- Yurisyadi, *Industrialisasi dan Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Genta Publishing, Yogyakarta 2010

Sumber-sumber lain :

- Peraturan presiden R.I nomor 65 tahun 2006 undang-undang R.I no 26 tahun 2007, citra umbara bandung, 2009
- Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman
- Penjelasan Atas Undang-undang republik indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan permukiman
- www.birohukum.pu.go.id/rnegara/peraturan_files/5.pdf, Diakses pada tanggal 10 Desember 2012
- http://perpustakaan.bpn.go.id/e-library/.../Koleksi_5514.pdf, Diakses pada tanggal 10 Desember 2012
- <http://myklangenan.blogspot.com/2009/10/sewa-menyewa.html> <http://budhivayanc.blogspot.com/2010/11/hukum-perjanjian-sewa-menyewa-rumah-bab.html>
- <http://budhivayanc.blogspot.com/2010/11/hukum-perjanjian-sewa-menyewa-rumah-bab.html>
- http://www.freelists.org/post/nasional_list/ppiindia-Penghunian-Rumah-Tanpa-Alas-Hak,