

**PENGATURAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PEMUKIMAN¹**

Oleh: Julio Aipassa²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan sewa menyewa menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman dan bagaimana mengatasi menguasai rumah sewa tanpa hak. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Undang-undang Nomor 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 tata cara 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. 2. Penempatan atau menguasai rumah sewa tanpa hak sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 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.

Kata kunci: Pengaturan, Sewa Menyewa, Perumahan dan Kawasan Pemukiman

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Vecky Yani Gosal, SH, MH; Refly Singal, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101424

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 kehidupan rakyatnya, 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.³

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.⁴

Semakin berkembangnya penduduk pada zaman sekarang semakin bertambah pula masalah yang timbul dalam kehidupan masyarakat, baik dari diri pribadi hingga tempat dimana masyarakat itu tinggal. Pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata, tetapi lebih dari pada itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menempatkan jati dirinya.⁵

Warga masyarakat selalu ingin mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan

³ Peraturan Presiden R.I Nomor 65 Tahun 2006, Undang-undang R.I No 26 Tahun 2007, Citra Umbara, Bandung, 2009, hlm.30

⁴ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991, hlm. 1

⁵

www.birohukum.pu.go.id/rnegara/peraturan_files/5.pdf, Diakses pada tanggal 10 Agustus 2013

umum bagi seluruh warga masyarakat dalam hal seperti itu, maka sengketa-sengketa tidak dapat dihindari tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan membahayakan kehidupan masyarakat, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.⁶

Secara sosiologis rumah dilihat sebagai tempat suatu keluarga untuk membentuk jati dirinya, menjadi mempunyai kebanggaan. Berangkat dari keadaan itu dapat diharapkan suatu keluarga menjadi keluarga yang lebih sejahtera. Dalam padangan sosiologis, rumah dan permukiman seringkali dianggap dapat memberikan citra pada pemiliknya. Tinggal di kawasan permukiman yang tertata dan mahal dapat menunjukkan status sosial tertentu.⁷

Rumah terkait dengan nilai dan harkat-martabat penghuninya, dimana manusia yang tinggal di dalamnya merupakan mahluk sosial, ekonomi, politik sekaligus sebagai mahluk budaya. Dalam hubungan dengan proses modernisasi dan perubahan tata nilai kehidupan, sebagai mahluk sosial, manusia memandang fungsi rumah dalam lingkup pemenuhan kebutuhan sosial budaya dalam masyarakat. Disamping itu sebagai mahluk 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.⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis ingin membahas skripsi ini dengan judul "Pengaturan Sewa Menyewa Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman"

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan sewa menyewa menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman?
2. Bagaimana mengatasi menguasai rumah sewa tanpa hak ?

⁶ Rusmadi Murad, *Loc-cit*.

⁷ *Ibid*.

⁸ http://perpustakaan.bpn.go.id/e-library/.../Koleksi_5514.pdf, Diakses pada tanggal 10 Agustus 2013

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.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Sewa Menyewa Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Sewa-menyewa rumah hunian atau biasa disebut kontrak yang telah berakhir masanya, sering berakhir dengan ketidak enggan sang penyewa meninggalkannya tanpa alasan yang jelas. Fenomena ini tidak sekali dua kali terjadi di dalam kehidupan bermasyarakat. Menyikapi persoalan ini, masyarakat yang pada umumnya kurang paham dan tidak tahu cara penyelesaiannya kerap bertindak *eigenrichting*. Bahkan bila persoalan ini dilaporkan kepada pihak berwajib, sering pihak berwajib menyatakan masalah ini adalah keperdataan.⁹ Dengan anggapan perkara ini adalah keperdataan, maka penyelesaiannya dapat dilakukan secara kekeluargaan atau musyawarah di luar hukum. Bila ini tidak tercapai baru ditempuhlah dengan mengajukan gugatan secara keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang lebih dikenal *on recht matigedaad* (perbuatan melawan hukum/PMH) atau gugatan wanprestasi (ingkar janji/cidera janji) dengan tuntutan sipenyewa/penghuni agar segera meninggalkan rumah atau bangunan tersebut tanpa syarat apapun. Gugatan ini juga dapat

⁹ http://www.academia.edu/2774636/Peluang_dan_Tantangan_Penanganan_Pemukiman_Kumuh_melalui_Kemitraan_Pemerintah_Swasta_dan_Masyarakat

disertai permintaan ganti rugi oleh pemilik rumah.

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 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 subyek yang dipercaya akan menjadikan upaya pencegahan dan penanganan permukiman kumuh lebih bernas.

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"¹⁰. 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"¹¹ 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.¹² 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, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)."¹³

B. Penegakan Hukum Dalam Mengatasi Menguasai Rumah Sewa Tanpa Hak

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.¹⁴

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

¹⁰ Pasal 135 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

¹¹ Pasal 147 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

¹² Pasal 148 ayat (1) Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

¹³ Pasal 152 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

¹⁴ *Ibid*

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.¹⁵

Berdasar komentar umum Nomor 15 dari Komite PBB tentang Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya bahwa hak atas rumah sebagaimana hak asasi lainnya menghasilkan tiga tipe kewajiban bagi negara yaitu kewajiban menghargai (*to respect*), kewajiban melindungi (*to protect*), dan kewajiban memenuhi (*to fulfil*).¹⁶

- Kewajiban menghormati. Kewajiban ini mengharuskan negara tidak mengganggu baik langsung maupun tidak langsung keberadaan hak atas rumah. Kewajiban termasuk misalnya tidak membatasi akses kepada siapapun.
- Kewajiban melindungi: mengatur pihak ketiga. Kewajiban ini mengharuskan negara untuk menghalangi campur tangan pihak ketiga dengan cara apapun keberadaan hak atas rumah. Pihak ketiga termasuk individu, kelompok, perusahaan dan institusi yang dibawah kendali pemerintah. Kewajiban termasuk mengadopsi regulasi yang efektif.
- Kewajiban memenuhi: fasilitasi, promosi dan penyediaan. Kewajiban ini mengharuskan pemerintah mengambil langkah untuk memenuhi hak atas rumah. Hal ini sejalan dengan apa yang tercantum dalam UUD 1945 Pasal 28 I Ayat (4) bahwa pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara khususnya pemerintah.¹⁷ Bagaimana bentuk tanggung jawabnya?.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ http://www.academia.edu/2774636/Peluang_dan_Tantangan_Penanganan_PermukimanKumuh_melalui_Kemitraan_Pemerintah_Swasta_dan_Masyarakat

¹⁷ Pasal 28 I ayat (4) Undang-undang Dasar 1945 (Amandemen ke-4),

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.¹⁸

Pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam melaksanakan pembinaan untuk mengantisipasi terjadinya pelanggaran tindak pidana 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 mempunyai wewenang diantaranya (a) menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan criteria 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

¹⁸ <http://www.academia.edu/2774636/...>, *Op.Cit*

(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.¹⁹

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).²⁰

Ketentuan tersebut di atas sesuai dengan ketentuan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdara") 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.²¹

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 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.

Peran dunia usaha secara khusus tidak terwadahi dalam undang-undang tersebut, namun secara umum telah terwakili dalam porsi partisipasi masyarakat. Walaupun demikian, secara lebih rinci peran dunia usaha yang dilengkapi dengan aspek kemitraan dengan pemerintah dan masyarakat sebaiknya dilengkapi. Rujukannya pada salah dua asas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yaitu kemitraan dan keterpaduan.

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.²²

Sedang disinkronisasi vertikal terjadi antara ketentuan perundang-undangan yang lebih

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Adami Chazawi, *Op.Cit*, hal. 34

²¹ *Ibid*

²² H. Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, Laksbang Justitia, Surabaya 2009, hal. 128

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:²³

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.

Berkaitan dengan upaya pemberian kepastian hukum atas hak-hak tanah rakyat, yaitu kepemilikan tanah pribadi, orang dan badan, UUPA dan PP No.24/1997 tentang pendaftaran tanah mengisyaratkan adanya jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan hak atas tanah, diantaranya:²⁴

1. Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia

menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah (pasal 19 ayat 1 UUPA).

2. Pemerintah menerbitkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah bagi tanah yang telah didaftarkan.
3. Penegasan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah.
4. Kepada masyarakat yang sudah mendaftarkan tanah miliknya diberikan sertifikat tanah, agar mereka dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak, dalam rangka untuk mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam penanganan masalah pertanahan di perlukan kebijaksanaan dan langkah yang terkoordinasi dan terpadu mengingat bahwa masalah pertanahan mencakup bidang tugas yang sifatnya lintas sektoral dan menyangkut lebih dari satu instansi yang terkait. Dengan keputusan Presiden Nomor 51 Tahun 1979 tanggal 12 Oktober 1979 pernah dibentuk tim pertanahan diketuai oleh Menteri Negara Penerbitan Aparatur Negara/Wakil ketua BAPPENAS dengan keanggotaan yang terdiri dari unsur-unsur Departemen/Lembags Non Departemen yang bidang tugasnya menyangkut tanah.²⁵

Dengan terbentuknya Badan Pertanahan Nasional, Tim Pertanahan dibubarkan dan tugas-tugasnya diserahkan kepada Badan Pertanahan Nasional, untuk dapat ditangani secara fungsional. Atas dasar pengalaman diwaktu lalu, dimana masalah-masalah tanah yang timbul pada umumnya menyangkut lebih dari satu instansi atau bersifat lintas sektoral, pada saat ini sedang disiapkan pembentukan suatu tim yang tugasnya bersifat koordinasi, dilingkungan Pertanahan Nasional, seperti halnya tim pertanahan dahulu. Dalam tim tersebut akan dapat dibahas secara bersama-sama segenap aspek teknis yang terkait dan dirumuskan pula oleh berbagai

²³ H. Suriansyah Murhaini, *Op-cit*, hal. 130

²⁴ Jayadi Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2012, hal. 59

²⁵ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Baru*, Penerbit P.T Alumni, Bandung, 2004, hal. 113

Departemen, masalah tanah terkait pula secara langsung, diantaranya:²⁶

- a. Tim Pertimbangan Hak Guna Usaha Perkebunan Besar,
- b. Badan Kebijakan Perumahan Nasional, Diketahui oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat,
- c. Dewan Gula Indonesia, diketuai oleh Menteri Pertanian

Mengenai perkembangan ekonomi dan industry, Rostow menetapkan lima tingkat pertumbuhan ekonomi, yakni (1) masyarakat tradisional, (2) prasyarat untuk tinggal landas, (3) tinggal landas, (4) gerak menuju kematangan, dan (5) tingkat konsumsi masa tinggi. Mengenai esensi modernisasi, para teoretis banyak yang mencoba mengungkapkannya. Di satu pihak mengartikan modernisasi sebagai sejenis tatanan social modern atau proses menuju modern, sementara di pihak lain ada yang menangkap esensi modernisasi ditemukan dalam kepribadian individual, sehingga modernisasi dihasilkan dalam sejenis individu tertentu. Menurut Apter, modernisasi menyangkut pilihan dan dimungkinkan oleh perkembangan lain dan berbeda dari bagian yang mengatakan bahwa modernisasi mempunyai arti yang luas sehingga mencakup proses memperoleh citra (*images*) baru yakni citra arah perubahan atau citra kemungkinan perkembangan.²⁷

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Undang-undang Nomor 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 tata cara 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.

2. Penempatan atau menguasai rumah sewa tanpa hak sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 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.

B. Saran

1. Dengan adanya Undang-undang Nomor 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 di kenakan kepada si penyewa apabila melanggar suatu perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat secara sah oleh kedua pihak.
2. 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.

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

²⁶ *Ibid*, hal. 114

²⁷ Yurisyadi, *Op-cit*, hal. 66

- Husen alting. *Dinamika hukum dalam pengakuan dan perlindungan hak masyarakat adat atas tanah*, laksbang presssindo, yogyakarta 2011
- Jayadi Setiabudi, *Tata cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta 2012
- Jimly Asshiddiqie, Adobe Pdf “ Penegakan Hukum”
- R. Soepomo, *bab-bab tentang hukum adat*, karya grafis digital, jakarta,2000
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, 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

ndia-Penghunian-Rumah-Tanpa-Alas-Hak,

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 2017
- http://perpustakaan.bpn.go.id/e-library/.../Koleksi_5514.pdf, Diakses pada tanggal 10 Desember 2017
- <http://myklangenan.blogspot.com/2018/9/sewa-menyewa.html> <http://budhivayanc.blogspot.com/2018/9/hukum-perjanjian-sewa-menyewa-rumah-bab.html>
- <http://budhivayanc.blogspot.com/2018/9/hukum-perjanjian-sewa-menyewa-rumah-bab.html>
- http://www.freelists.org/post/nasional_list/ppii