

**PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA) SELAGALAS KOTA MATARAM**

JURNAL ILMIAH

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
untuk mencapai derajat S-1 pada
Program Studi Ilmu Hukum



OLEH :

**NGAKAN MADE WISNU DARMA
D1A 013 290**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
MATARAM
2019**

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEWA MENYEWAWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA) SELAGALAS KOTA MATARAM



OLEH :
NGAKAN MADE WISNU DARMA
D1A 013 290

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above the printed name and NIP.

H. Zaenal Arifin Dilaga, M.Hum.
NIP. 196107121989031002

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
SELAGALAS KOTA MATARAM**

**NGAKAN MADE WISNU DARMA
D1A013290
Fakultas Hukum Universitas Mataram**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui : 1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram., 2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*). Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif empiris, dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*). Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Selagalas Mataram dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut : Pendaftaran, seleksi administratif, pengisian lembar pernyataan oleh Penyewa, penandatanganan Perjanjian, pemberian Surat Ijin Penghunian (SIP), penetapan nomor satuan unit Rusunawa dan penyerahan kunci kepada Penyewa.

Kata kunci : Sewa, Rumah Susun Sederhana.

**THE IMPLEMENTATION OF HOMELY FLATS LEASE AGREEMENT IN
SELAGALAS, MATARAM CITY**

ABSTRACT

This research aims are to know : 1. To know the implementation of homely flats lease agreement in Selagalas, Mataram City, 2. To know the legal protection for tenant of homely flats in Selagalas, Mataram City if force majeure (*overmacht*) took place. The type of this research is normative-empiric legal research, with statute, conceptual and sociological approaches. The implementation of homely flats lease agreement in Selagalas, Mataram City was conducted in several steps are : Registration, Administrative Selection, Filling the Tenant Statement, Agreement Signation, Handover of Residence Permit, the Determination of Flats Number and key surrender to the tenant.

Keywords: Tenant, Homely Flats

I. PENDAHULUAN

Manusia menurut kodratnya sebagai makhluk sosial memiliki berbagai kebutuhan dasar. Kebutuhan dasar manusia terdiri dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan papan adalah kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian yang secara konstitusional dijamin oleh Negara. Oleh karena itu maka pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah melakukan pembangunan perumahan yang layak bagi seluruh masyarakat dan karenanya dapat terjangkau oleh seluruh masyarakat, yaitu dengan melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian dan kemudian atas bangunan yang dimaksud dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya seperti rumah susun.

Pembangunan rumah susun ini sebagai upaya untuk mengurangi pemukiman kumuh yang diakibatkan sebagai ketidak mampuan masyarakat dalam membangun rumah sebagai tempat tinggal. Adanya rumah susun ini diharapkan juga akan membuat tata ruang kota menjadi lebih terbuka sehingga menjadi lebih lega, dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan kota, pengurangan pemukiman kumuh, dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur, mengingat pembangunan rumah susun memang diperuntukkan bagi masyarakat kurang mampu dengan biaya yang terjangkau oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR).

Pada dasarnya upaya penyelenggaraan pembangunan rumah susun dalam pemenuhan hak-hak masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ini

menjadi tanggung jawab Negara yang pembinaannya dilakukan oleh pemerintah. Pembinaan tersebut dapat dilakukan oleh menteri pada tingkat nasional, gubernur pada tingkat provinsi; dan bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pemerintah Kota Mataram dalam upaya membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal (perumahan), maka Pemerintah Kota Mataram melalui dinas terkait yaitu Unit Pelaksanaan Teknis Daerah (UPTD) Rusunawa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kota Mataram, kemudian melakukan pembangunan Rumah Susun Sederhana (Rusunawa) Selagalas Mataram. Pelaksanaan sewa-menyewa Rusunawa tidaklah selalu berjalan sesuai dengan keinginan para pihak tetapi ada saja kemungkinan muncul kendala-kendala dan hambatan. Kendala dan hambatan dalam pelaksanaan sewa-menyewa Rusunawa dapat terjadi karena disebabkan oleh kesalahan para pihak sendiri dan terjadinya keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*) seperti gempa bumi yang baru saja terjadi di Pulau Lombok. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram, dan dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Mataram jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*). Sedangkan tujuan penelitian ini adalah : Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram, dan untuk mengetahui

perlindungan hukum bagi Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*).

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif empiris, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan sosiologis (*sociological approach*), jenis datanya terdiri data primer (data lapangan) data sekunder (data kepustakaan) yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang dikumpulkan dengan teknik wawancara dan studi dokumen, dengan analisis kualitatif.

II. PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram

Persyaratan Sewa-menyewa Rusunawa Selagalas Kota Mataram

Syarat-syarat yang harus diperhatikan dan dipenuhi oleh calon penyewa Rusunawa Selagalas Mataram, yaitu:¹

Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kota Mataram

Hal ini untuk menjamin bahwa calon penyewa rumah susun adalah benar-benar penduduk Kota Mataram, mengingat pembangunan Rusunawa Selagalas Kota Mataram, merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Mataram dengan tujuan dan sasaran untuk membantu penduduk di Wilayah Kota Mataram yang berpenghasilan rendah dan yang belum mempunyai tempat tinggal sehingga yang menjadi sasaran program ini tentu adalah penduduk Kota Mataram.

Sudah menikah

Persyaratan ini ditetapkan untuk lebih mengutamakan warga masyarakat yang sudah berkeluarga, dengan pertimbangan bahwa orang yang sudah menikah dan berkeluarga lebih membutuhkan tempat yang sudah menikah dan berkeluarga lebih membutuhkan tempat tinggal dibandingkan dengan mereka yang belum menikah atau berkeluarga.

¹ Wawancara dengan Bapak L. Muh. Zuhry Muslim, Kepala UPTD Rusunawa Mataram, pada tanggal 04 Maret 2018.

Belum Mempunyai Rumah

Sesuai dengan tujuan pembangunan rumah susun yaitu untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, sehingga yang menjadi sasaran utama dalam pembangunan Rusunawa ini adalah masyarakat yang akan menyewa Rusunawa, hal ini harus dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Tidak Mempunyai Rumah dari kelurahan setempat.

Berpenghasilan antara Rp. 750.000,- s/d Rp. 2.500.000,-

Setiap bulan Mengingat Rusunawa Selagalas adalah milik Pemerintah Kota Mataram yang disewakan, bukan rumah sosial yang diberikan dengan cuma-cuma, maka penghasilan juga menjadi pertimbangan dalam menyewakan Rusunawa ini. Hal ini untuk menjamin kedepannya penyewa tersebut tetap mempunyai kemampuan untuk memenuhi salah satu kewajiban pokoknya, yaitu membayar uang sewa. Hal ini juga sesuai dengan sasaran dari pembangunan rumah susun yaitu diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pembuktian terhadap hal ini yaitu dengan adanya keterangan penghasilan per bulan dari tempat Penyewa bekerja atau dari kelurahan.

Prosedur Sewa-Menyewa Rusunawa Selagalas Kota Mataram

Sewa-menyewa Rusunawa Selagalas Kota Mataram, dilakukan melalui prosedur sebagai berikut :

Pendaftaran

Dalam pendaftaran ini calon penyewa rumah susun mengajukan permohonan menyewa Rusunawa yang ditujukan kepada Kepala UPTD Rusunawa Dinas Pemukiman dan Kawasan Permukiman Pemerintah Kota Mataram. Selain mengisi formulir pengajuan menyewa Rusunawa, calon penyewa Rusunawa juga melengkapinya dengan persyaratan lain yang terdiri dari :a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP);b. Foto copy Kartu Keluarga (KK);c.Foto copy Surat Nikah.;d.Surat Keterangan Tidak Mempunyai Rumah dari Kelurahan;e.Surat Keterangan Penghasilan Perbulan;f.Pas photo suami atau isteri dari pemohon.

Seleksi Administratif

Seleksi administratif ini dilakukan oleh pihak Pengelola yaitu UPTD Rusunawa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Mataram, untuk menyeleksi kelengkapan administrasi dari calon Penyewa Rusunawa yang sudah mengajukan permohonan. Seleksi ini juga untuk menentukan calon Penyewa yang lebih berhak menyewa Rusunawa dengan memperhatikan pertimbangan-pertimbangan lain mengingat banyaknya masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mempunyai tempat tinggal dan berminat untuk menyewa Rusunawa.

Pengisian Lembar Pernyataan oleh Penyewa Rusunawa

Terhadap calon penyewa Rusunawa yang sudah memenuhi persyaratan dan lolos dalam tahap seleksi administratif akan diberikan pemberitahuan dan pemanggilan kepada pihak yang bersangkutan untuk

kemudian mengisi dan menandatangani pernyataan tertulis bersedia untuk menjadi Pihak Penyewa dan menaati seluruh ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pihak Yang Menyewakan (UPTD Rusunawa Kota Mataram).

Penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa

Setelah persyaratan administratif dipenuhi dan lulus seleksi administratif kedua belah pihak menandatangani perjanjian sewa menyewa Rusunawa Selagalas sebagai tanda terjadinya kesepakatan. Dengan ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa Rusunawa oleh kedua belah pihak maka sejak itulah lahirnya perjanjian sewa menyewa Rusunawa dan mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, yaitu Pihak Pengelola Rusunawa yaitu UPTD Rusunawa Mataram dan Penyewa.

Selain mengisi surat pernyataan dan menandatangani Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Selagalas, Penyewa juga terlebih dahulu dapat membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan, yang terdiri dari uang sewa untuk 1 (satu) bulan berjalan dan uang sewa kemudian untuk 2 (dua) bulan yang dibayarkan di muka tersebut digunakan sebagai jaminan.

Pemberian Surat Ijin Penghunian (SIP), penetapan nomor satuan unit Rusunawa dan penyerahan kunci kepada Pihak Penyewa

Setelah memenuhi semua persyaratan, Penyewa Rusunawa akan dapatkan Surat Ijin Penghunian (SIP) serta kunci dari satuan unit Rusunawa menjadi haknya untuk ditempati dan juga dapat menggunakan semua fasilitas yang sudah disediakan oleh Pengelola Rusunawa. Satuan unit Rusunawa yang menjadi hak

Penyewa ini ditentukan dengan melalui undian untuk menentukan nomor satuan unit Rusunawa yang akan ditempati, Penyewa hanya menentukan dilantai berapa Penyewa tersebut ingin tinggal. Hal ini untuk menerapkan asas keadilan bagi para Penyewa Rusunawa dan juga menentukan besarnya tarif sewa yang harus dibayarkan Penyewa.

Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Selagalas Mataram Karena Keadaan Memaksa (*Overmacht*)

Para pihak mau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian karena didasari atas saling percaya bahwa dikemudian hari para pihak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya masing-masing. Tetapi dalam kenyataannya sering terjadi salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajiban walaupun telah dilakukan peringatan atau somasi secara patut. Salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya dapat disebabkan oleh kesalahan (*wanprestasi*) atau dapat disebabkan oleh suatu keadaan yang sebelumnya tidak dapat diprediksi atau tidak dapat diduga-duga oleh Para pihak tetapi terjadi membuat obyek perjanjian rusak atau binasa, salah satunya adalah gempa bumi.

Gempa bumi Lombok yang terjadi pada bulan Agustus 2018, menyebabkan satuan unit Rusunawa Selagalas Mataram rusak dan tidak layak lagi ditempati. Dengan terjadinya gempa bumi tersebut mengakibatkan satuan unit Rusunawa Selagalas rusak. Berdasarkan keputusan dari Walikota Mataram bahwa, satuan unit bangunan Rusunawa Selagalas Mataram yang rusak akibat gempa bumi yang terjadi, sementara waktu tidak layak ditempati atau dihuni

sampai dapat diperbaiki kembali.² Dalam hal yang sama Bapak Abdullah, mengatakan bahwa : Gempa bumi yang terjadi pada bulan Agustus 2018 yang lalu, telah berakibatkan satuan unit Rusunawa Selagalas Mataram rusak dan tidak dapat dihuni atau ditempati oleh Penghuni, sehingga 2 (dua) bulan lebih saya bersama penghuni lain menempati dan tidur di tenda-tenda yang dibuat dan didirikan oleh Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kota Mataram di Lapangan Parkir Rusunawa Selagalas Mataram.³

Dari ketentuan kedua pasal tersebut terlihat ada perbedaan dalam hal pihak mana yang memegang kewajiban terhadap risiko dari peristiwa *overmacht*, jika Pasal 1460 KUHPerdara lebih merujuk risiko berada pada pembeli, sementara Pasal 1545 KUHPerdara merujuk risiko ada pada masing-masing pihak.⁴ Subekti menyatakan bahwa dari kedua pasal tersebut yang lebih tepat sebagai pedoman dalam hal tanggung jawab dari risiko dalam perjanjian timbal balik lebih tepat merujuk Pasal 1545 KUH Perdata.⁵ Dasarnya adalah sesuai dengan pengertian dari perjanjian timbal balik itu sendiri yaitu bahwa masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban pada pihak lainnya sehingga jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka selayaknya pihak lainnya juga dibebaskan dari kewajibannya. Dengan demikian maka ketentuan Pasal 1545 KUHPerdara merupakan pengaturan mengenai risiko dalam perjanjian

² Wawancara dengan Bapak L. Muh. Zuhry Muslim, ST., Kepala UPTD Rusunawa Mataram a, pada tanggal 11 Maret 2018.

³ Wawancara dengan Bapak Abdulla, Penghuni (Penyewa) Rusunawa Selagalas Kota Mataram, pada tanggal 11 Maret 2019.

⁴ *Ibid.*, hlm. 60.

⁵ *Ibid.*, hlm. 60- 61.

timbang balik yang sudah tepat dan selayaknya yaitu dengan membebaskan risiko suatu barang kepada pemiliknya.⁶

Sementara pada Pasal 1553 KUHPerdara mengenai risiko dalam perjanjian sewa menyewa disebutkan bahwa : “Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa menyewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi”.

Permasalahan yang muncul dalam penelitian ini adalah berkaitan dengan akibat-akibat hukum terutama terkait perlindungan hukum bagi para pihak setelah peristiwa gempa bumi itu terjadi. Dari peristiwa gempa bumi tersebut Pihak Penyewa dihadapkan pada kondisi yang tidak berimbang, karena disatu sisi ia telah melaksanakan kewajiban utamanya yaitu membayar harga sewa sedangkan haknya untuk menikmati objek sewa belum sepenuhnya terpenuhi karena adanya peristiwa *overmacht* sementara (gempa bumi). Sementara itu di sisi lain pihak Pengelola Rusunawa Segalagas Mataram sebagai Pihak Penyewa justru melimpahkan kesalahan pada Pihak Penyewa akibat peristiwa gempa bumi tersebut.

Atas kejadian atau peristiwa gempa bumi tersebut akan memberikan dampak yuridis terhadap hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian sewa menyewa Rusunawa Selagalas

⁶ *Ibid.*

Mataram. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Agus Riadi, yang mengatakan bahwa selama penghuni atau Pihak Penyewa tidak menempati satuan unit Rusunawa Selagalas Mataram, oleh Pihak Pengelola UPTD Rusunawa Mataram, telah membaskan Para Penghuni atau Penyewa untuk membayar uang sewa tetapi dibebani untuk membayar beban listrik dan air.⁷

Permasalahan lain yang muncul setelah Rusunawa Segalas Mataram diperbaiki oleh Pihak Pengelola UPTD Rusunawa Mataram, yaitu dilanggarnya klausul perjanjian mengenai hak sewa yang harusnya dinikmati kembali oleh Penyewa setelah halangan karena *overmacht* yang bersifat sementara telah hilang dan adanya penghentian sewa secara sepihak dan mengalihkan hak sewa kepada pihak lainnya tanpa ada kesepakatan dengan penyewa.

Dari akibat hukum tersebut maka perlindungan hukum kepada penyewa berupa hak untuk tetap menuntut prestasi setelah halangan dari *overmacht* sementara tidak ada lagi. Jika kemudian perjanjian itu dibatalkan maka penyewa pun seharusnya bisa menuntut uang sewa yang telah dilunasinya dengan perhitungan bahwa yang dikembalikan adalah kelebihan-kelebihan uang sewa yang telah dibayarkan terhitung sejak penyewa tak bisa menikmati objek sewanya.

Dari penjelasan-penjelasan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa dalam peristiwa gempa bumi telah ada perlindungan hukum, baik itu yang berdasar pada undang-undang yang dibuat dengan kesepakatan para pihak (lausula perjanjian) maupun berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat

⁷ Wawancara dengan Bapak Agus Riadi, Penghuni (Penyewa) Rusunawa Selagalas Kota Mataram, pada tanggal 11 Maret 2019.

dalam Buku III KUHPerdara. Dari hal tersebut secara umum terjadinya peristiwa *overmacht* sementara pada dasarnya memberikan perlindungan hukum kepada Penyewa yaitu hak untuk kembali melanjutkan sewanya karena perjanjian sewa menyewa hanya tertunda pelaksanaannya hingga halangan dari *overmacht* sementara tersebut tidak ada lagi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-7, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-9, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik*, Edisi Refisi, Kesaint Blanc, Jakarta, 2004.
- Johnny Ibrahim, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, LP3M Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2014.
- Moh. Mahfud MD., *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, (Edisi Revisi), Rinaka Cipta, Jakarta, 2000.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonsia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Indonesia, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman*, (LN RI Nomor 23 Tahun 1992).
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Lembaran Negara Nomor 7 Tahun 2011.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, (LNRI Nomor 108 Tahun 2011).
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (Lembaran Negara Nomor 320 Tahun 2014).
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (Lembaran Negara Nomor 101 Tahun 2016).

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian seperti dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dalam penulisan skripsi ini, dapat disimpulkan beberapa hal, sebagai berikut : a. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Selagalas Kota Mataram dilakukan dengan prosedur sebagai berikut : Pendaftaran dengan mengajukan permohonan tertulis, seleksi administratif, pengisian lembar pernyataan oleh Penyewa Rusunawa, penandatanganan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa, pemberian Surat Ijin Penghunian (SIP), penetapan nomor satuan unit Rusunawa dan penyerahan kunci kepada Pihak Penyewa;b. Perlindungan hukum bagi Penyewa setelah bangunan Rusunawa Selagalas Mataram dapat bersumber dari Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Selagalas Mataram yang telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan ketentuan-ketentuan sewa menyewa yang terdapat dalam KUHPerdara, seperti : Penyewa diberikan hak untuk melanjutkan hak sewa yang terhenti sementara karena terjadi *overmacht*, dan Pihak Yang Menyewakan tidak dapat memutus perjanjian sewa tanpa persetujuan dari Pihak Penyewa.

Saran

Setelah Penyusun melakukan penelitian terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Selagalas Mataram, penyusun dapat memberikan saran sebagai rekomendasi, diantaranya :a. Pihak Pengelola dalam menyusun dan merancang kontrak agar mencantumkan ketentuan-ketentuan pokok sebagai unsur esensialia dari Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun

Sederhana Sewa Selagalas Mataram;b. Pihak Pengelola jika terjadi keadaan memaksa (*overmacht*) yang menimpa gedung Rusunawa sehingga rusak tidak dapat dihuni atau dipakai oleh Pihak Penyewa seharusnya menurut hukum tidak lagi membembani Pihak Penyewa untuk membayar biaya beban listrik dan beban air, karena rusaknya atau tidak dapat dihuni atau dipakainya Rusunawa bukan disebabkan karena kesalahan Pihak Penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Cetakan ke-7, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Kontrak Asas Proporsionalitas dalam Perjanjian Komersial*, Kencana, Jakarta, 2011.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-9, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2016.
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori dan Praktik*, Edisi Refisi, Kesaint Blanc, Jakarta, 2004.
- Johnny Ibrahim, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- Leli Joko Suryono, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, LP3M Universitas Muhammadiyah, Yogyakarta, 2014.
- Moh. Mahfud MD., *Dasar dan Struktur Ketatanegaraan Indonesia*, (Edisi Revisi), Rinaka Cipta, Jakarta, 2000.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonsia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Indonesia, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman*, (LN RI Nomor 23 Tahun 1992).
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Lembaran Negara Nomor 7 Tahun 2011.
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, (LNRI Nomor 108 Tahun 2011).
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (Lembaran Negara Nomor 320 Tahun 2014).
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*, (Lembaran Negara Nomor 101 Tahun 2016).