

# Tanggung Jawab Risiko Kerusakan Rumah Kontrakan

T. Sabirin

STIS Al-Hilal Sigli,

<p>Received Date; 8 Juni 2022 Revised Date; 18 Juni 2022 AcceptedDate; 25 Juni 2022</p>	<p><b>ABSTRACT</b></p>
<p><b>The Keywords:</b> <b>Responsibility</b> <b>Risk</b> <b>Damage</b></p>	<p><i>This study aims to determine the form of the rental house agreement and the form of responsibility for the risk of damage to the rented house without an initial agreement in Sigli City District. This research uses descriptive analysis method, using observation, interview and documentation techniques. The results showed that the form of the rental house agreement in the Sigli City District was carried out by both parties between the owner and the tenant verbally or not in writing with a meeting between the two parties by discussing the price of the house without any other regulations. The form of responsibility for the risk of damage in the Kota Sigli District is carried out by both parties which is carried out by means of good deliberation, does not occur between the two, but if it cannot be resolved by deliberation, it can be resolved by means of civil law.</i></p>
<p><b>Kata Kunci:</b> <b>Tanggungjawab</b> <b>Risiko</b> <b>Kerusakan</b></p>	<p><b>ABSTRAK</b></p> <p><i>Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perjanjian rumah kontrakan serta bentuk tanggung jawab risiko kerusakan rumah kontrakan tanpa perjanjian di awal di Kecamatan Kota Sigli. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif, dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perjanjian rumah kontrakan di Kecamatan Kota Sigli yaitu dilakukan oleh kedua belah pihak antara pemilik dan penyewa dengan secara lisan atau tidak tertulis dengan adanya pertemuan antara kedua belah pihak dengan membahas harga sewa rumah saja tanpa adanya peraturan yang lain. Bentuk tanggung jawab risiko kerusakan di Kecamatan Kota Sigli dijalankan oleh kedua belah pihak dilakukan dengan cara bermusyawarah secara baik-baik sehingga tidak terjadi perselisihan diantara keduanya namun jika tidak dapat di selesaikan dengan bermusyawarah, maka dapat diselesaikan dengan cara hukum perdata.</i></p>

## **Pendahuluan**

Peristiwa dalam penyewaan rumah kontrakan merupakan bagian dari hukum yang apabila terjadi suatu perselisihan harus dipertanggungjawabkan. Penyewaan rumah kontrakan kerap dilakukan dalam kehidupan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadinya kerusakan fasilitas yang dilakukan oleh pihak penyewa. Suatu perjanjian dalam penyewaan rumah kontrakan yang sah apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga. Masalah tersebut perlu sekali ada pengawasan sehingga tidak menimbulkan kerugian, kerusakan dan risiko yang dibebankan kepada seseorang.

Tanggung jawab dan risiko yang dialami jika terjadi kerusakan terhadap rumah kontrakan dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa rumah kontrakan. Apabila pihak penyewa atau yang menyewakan tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak penyewa atau yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

Tanggungjawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Prinsip tanggungjawab merupakan perihal yang sangat penting di dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus kerusakan rumah kontrakan, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggungjawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait (Shidarta, 2000). Dalam tanggung jawab terdapat suatu kontrak atau perjanjian yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1320 yang mengatur sahnyanya suatu kontrak atau perjanjian yaitu diperlukan 4 (empat) syarat, yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal (KUHPerdata, Pasal 1320).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi setiap orang. Selain sebagai tempat untuk beristirahat, rumah juga merupakan tempat untuk berkumpulnya keluarga. Maka dari itu, kebutuhan rumah yang layak untuk ditempati bagi setiap orang menjadi hal yang sangat penting untuk dimiliki (Mariana, 2019). Realita yang terjadi di Kecamatan Kota Sigli, dalam hal tanggung jawab risiko terhadap rumah kontrakan, dimana terjadinya kerusakan dalam penyewaan rumah kontrakan yang dilakukan oleh pihak penyewa diakibatkan tidak adanya perjanjian di awal, pihak penyewa rumah tidak bisa memelihara properti yang ada dalam rumah kontrakan tersebut dengan baik dan pemilik menanggung risiko sendiri atas akibat kelalaian dari pihak penyewa rumah kontrakan. Seharusnya dalam permasalahan ini

pihak penyewa harus bertanggungjawab atas kerusakan fasilitas yang terjadi selama dia menempati rumah kontrakan tersebut dan kedua belah pihak dari awal harus melakukan perjanjian secara tertulis agar risiko yang timbul dari sewa rumah kontrakan dapat ditanggung secara bersama. Namun pada kenyataannya kedua belah pihak tidak melakukan perjanjian di awal. Dampak yang dirasakan dari adanya kerusakan fasilitas dalam penyewaan rumah kontrakan yaitu pihak pemilik rumah menanggung sendiri atas semua kerusakan fasilitas rumah kontrakan yang telah disebabkan oleh penyewa.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka perlu dilakukan penelitian mendalam untuk mengetahui bentuk perjanjian rumah kontrakan serta bentuk tanggung jawab risiko kerusakan rumah kontrakan tanpa perjanjian di awal di Kecamatan Kota Sigli.

## **Kerangka Konseptual**

### **1. Tanggung jawab**

Tanggung jawab adalah kesanggupan untuk menetapkan sikap terhadap suatu perbuatan atau tugas yang diemban dan kesanggupan untuk memikul resiko dari suatu perbuatan yang dilakukan (Burhanuddin, 2000). Prinsip tanggungjawab merupakan perihal yang sangat penting di dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus pelanggaran hak konsumen, diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggungjawab dan seberapa jauh tanggungjawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait (Shidarta, 2000).

### **2. Risiko**

Risiko adalah suatu keadaan yang dihadapi seseorang atau perusahaan di mana terdapat kemungkinan yang merugikan, kejadian buruk yang berpotensi terjadi dan diketahui berapa peluang kejadian tersebut akan benar-benar terjadi dan sebesar apa dampaknya kalau kejadian tersebut benar-benar terjadi. Risiko dapat diartikan sebagai suatu keadaan ketidakpastian, dimana jika terjadi suatu keadaan yang tidak dikehendaki dapat menimbulkan suatu kerugian (Hanafi, 2006).

Risiko yang terjadi dapat disebabkan oleh berbagai faktor antara lain kejadian alam, operasional, manusia, politik, teknologi, pegawai, keuangan, hukum, dan manajemen dari organisasi. Risiko berhubungan dengan ketidakpastian ini terjadi oleh karena kurang atau tidak tersedianya cukup

informasi tentang apa yang akan terjadi. Sesuatu yang tidak pasti (*uncertain*) dapat berakibat menguntungkan atau merugikan. Ketidakpastian yang menimbulkan kemungkinan menguntungkan dikenal dengan istilah peluang (*Opportunity*), sedangkan ketidakpastian yang menimbulkan akibat yang merugikan dikenal dengan istilah risiko (*Risk*).

### **3. Kerusakan Rumah**

Kerusakan rumah adalah tidak berfungsinya rumah atau komponen rumah akibat penyusutan atau berakhirnya umur rumah, atau akibat ulah manusia atau perilaku alam seperti beban fungsi yang berlebih, kebakaran, gempa bumi, atau sebab lain yang sejenis. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 intensitas kerusakan bangunan digolongkan atas tiga tingkat kerusakan, yaitu kerusakan ringan, kerusakan sedang, dan kerusakan berat (Permen PUPR No. 24/PRT/M/2008).

### **4. Rumah Kontrakan**

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Sedangkan kontrakan asal kata dari kontrak yang artinya kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh kedua belah pihak. Maka dari itu rumah kontrakan adalah sebuah bangunan yang disewakan dengan adanya suatu perjanjian dari kedua belah pihak atau lebih, dimana adanya persetujuan antara pihak yang pemilik dengan pihak penyewa. Pihak pemilik menyerahkan rumah yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (Harahap, 1982). Dalam terminologi fiqh, istilah kontrakan ini dapat dipadankan dengan istilah *ijarah* sebagai jual beli jasa mengambil manfaat dari objek akad yang juga dikenal dengan istilah sewa menyewa (Amsanul Amri, 2020)

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analisis suatu metode dimana pemecahan masalah diselidiki oleh menggambarkan keadaan subjek atau objek penelitian pada saat ini berdasarkan fakta yang tampak atau apa adanya (Nufiar et al., 2020). Jenis penelitian ini adalah *field research* (penelitian lapangan), yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat (*social*) maupun lembaga pemerintahan (Nawawi, 2019). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data

primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara dan dokumentasi.

### **Bentuk Perjanjian Rumah Kontrakan di Kecamatan Kota Sigli**

Rumah kontrakan merupakan salah satu bidang usaha yang ada di Kecamatan Kota Sigli. Kemudian disewakan kepada orang-orang yang ingin menyewa rumah tersebut untuk dihuni dengan harga bervariasi tergantung jenis rumahnya. Perkembangan yang dialami oleh rumah kontrakan di Kecamatan Kota Sigli disebabkan karena letak yang strategis, yaitu berdekatan dengan perkantoran dan pusat perkotaan Kota. Sehingga banyak rumah kontrakan di Kecamatan Kota Sigli dipilih sebagai tempat tinggal yang disewakan khususnya untuk para pekerja kantoran dan mahasiswa. Setiap mendirikan rumah yang tujuannya untuk disewakan tentunya mempunyai aturan tersendiri yang sudah ditetapkan oleh pemilik rumah, baik itu aturan tertulis maupun tidak tertulis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik rumah kontrakan, bentuk perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban kedua belah pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa rumah yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama. Namun dalam hal ini, tidak ada perjanjian tertulis yang berlaku, hanya perjanjian secara lisan saja. Alasan dilakukan secara lisan karena transaksi bisa dilakukan dengan lebih mudah.

Sistem sewa rumah kontrakan di Kecamatan Kota Sigli yaitu menjalankan sistem pada umumnya yang ada di masyarakat, yang pada awalnya pemilik menyediakan sebuah rumah untuk disewakan kepada orang lain. Dalam hal ini pemilik yang menyewakan akan memasang papan yang bertuliskan “rumah ini disewakan”. Dengan begitu, masyarakat akan mengetahui bahwa rumah tersebut disewakan, dan untuk peminat yang ingin menyewakan rumah tersebut biasanya dapat langsung mendatangi pemiliknya.

Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, pemilik akan menerangkan kepada pihak penyewa tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan baik ukuran, luas, panjang, lebar dan fasilitas yang disediakan. Kemudian akad penawaran sewa menyewa rumah tersebut dilakukan oleh calon penyewa, dengan harga dan ketentuan-ketentuan yang disepakati. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga dan jika setuju dengan semuanya, kemudian baru dilakukan ijab qabul setelah adanya kesepakatan antara pihak pemilik rumah dan penyewa. Hal ini dilakukan secara lisan dengan berupa bukti kwitansi yang

ditandatangani oleh pemilik dan diterimanya oleh penyewa atas dasar kekeluargaan. Dalam hal ini juga disepakati hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses akad hingga sewa menyewa berakhir. Namun dalam hal ini, perjanjian yang dibuat hanya dalam bentuk lisan atau tidak secara tertulis.

Penyewa rumah kontrakan mengatakan bahwa transaksi yang dilakukan dalam penyewaan rumah kontrakan tersebut dilakukan secara lisan atau tidak tertulis dengan adanya pertemuan antara kedua belah pihak dengan membahas harga sewa rumah saja tanpa adanya peraturan yang lain. Mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan, dari hasil wawancara dengan pemilik rumah kontrakan mengatakan bahwa perjanjian yang disepakati dalam sewa menyewa rumah kontrakan hanya dilakukan secara lisan, karena saat bertemu dengan penyewa langsung membicarakan tentang kesepakatan dalam hal sewa menyewa rumah kontrakan saja.

Isi perjanjian dalam penyewaan rumah kontrakan yang disepakati bersama dilakukan secara lisan yaitu mengenai pembayaran uang sewa rumah kontrakan yang harus dibayarkan paling lambat lima hari dari tanggal pertama penyewa menempati rumah tersebut. Maka jumlah uang sewa yang harus dibayarkan pada pemilik rumah setiap tahunnya adalah sebesar Rp 4.000.000, (empat juta rupiah). Dalam hal sewa menyewa rumah kontrakan, tidak membahas masalah kerusakan fasilitas yang ada dalam rumah kontrakan tersebut, karena dikira itu menjadi tanggung jawab bersama namun masalah yang sering terjadi dalam penyewaan rumah kontrakan tersebut kondisi rumah kontrakan yang tidak terawat seperti plapon yang rusak, keramik lantai hancur, dan lain sebagainya.

Mengenai kerusakan rumah kontrakan, penyewa disebutkan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terjadi kerusakan dalam penyewaan rumah kontrakan tersebut. Sebab dengan tindakan penyewa dalam melaksanakan tidak sepatutnya merusak fasilitas rumah kontrakan jelas merupakan pelanggaran hak milik rumah dan dituntut untuk membayar ganti rugi. Namun pada kenyataannya penyewa enggan untuk membayar ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan, karena penyewa merasa itu tidak ada dalam perjanjian dan penyewa memiliki hak dan tanggung jawab terhadap sewa menyewa rumah kontrakan tersebut.

Tanggungjawab risiko dalam rumah kontrakan pihak penyewa diwajibkan untuk menjaga, memelihara dan merawat rumah yang disewanya seperti menjaga, memelihara dan merawat rumahnya sendiri. Apabila terjadi perubahan struktur bangunan ternyata tanpa sepengetahuan/seizin dari pemilik rumah kontrakan. Hal ini jelas telah melanggar ketentuan yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa

dimana salah satu butir perjanjiannya menyebutkan tidak memperbolehkan penyewa untuk melakukan kerusakan pada bangunan rumah kontrakan. Menurut penyewa, tanggungan risiko kerusakan rumah kontrakan tidak dibahas dalam perjanjian di awal, maka dari itu pihak penyewa tidak mau menanggung risiko yang terjadi dalam penyewaan rumah kontrakan.

### **Bentuk Tanggung Jawab Risiko Kerusakan di Kecamatan Kota Sigli**

Menurut keterangan pemilik tentang pertanggung jawaban resiko kerusakan rumah kontrakan yaitu apabila penyewa melakukan perubahan struktur bangunan rumah sewa tersebut, dengan cara menambah ruangan dengan melakukan skat-skat, atau menghancurkan skat tembok untuk memperluas ruangan tertentu di dalam rumah sewa, tanpa sepengetahuan/ijin dari pihak yang menyewakan/pemilik rumah sewa, maka penyewa wajib bertanggung jawab untuk mengembalikan struktur bangunan rumah sewa yang disewanya tersebut sebagaimana semula, pada saat berakhirnya masa sewa. Hal ini disebabkan karena adanya larangan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut untuk melakukan perombakan terhadap struktur bangunan rumah tanpa sepengetahuan/ izin dari pihak yang menyewakan/pemilik rumah sewa. Kerusakan rumah sewa akibat kesalahan pemakaian atau karena penggunaan rumah sewa yang menyalahi asas penyewa sebagai tuan rumah yang baik, dapat menimbulkan hak bagi pihak yang menyewakan/pemilik rumah sewa untuk menuntut tanggung jawab penyewa dalam memperbaiki kerusakan yang timbul selama jangka waktu sewa berlangsung.

Apabila salah satu pihak tidak dapat menjalankan kewajibannya, dan pihak satunya tidak mendapatkan haknya, maka pihak yang dirugikan berhak menuntut. Jenis-jenis resiko yang dihadapi dalam penyewaan rumah kontrakan yaitu rusaknya fasilitas rumah dan tidak ada yang bertanggung jawab, perjanjiannya secara lisan bukan tulisan yang menyebabkan terhambatnya pada saat proses pertanggung jawaban. Adapun menurut penyewa bahwa bentuk pertanggung jawabannya yaitu kembali lagi kepada persoalan kerusakan yang terjadi ketika masa sewa terjadi. Sesuai dengan peraturan yang ada antara lain kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa rumah jika ada kerusakan pada rumah kontrakan yang masih berjalan masa sewanya yaitu penyewa wajib melakukan upaya-upaya yang mungkin dilakukan untuk menjaga dan merawat bangunan rumah seperti rumahnya sendiri, penyewa wajib mengembalikan barang dalam keadaan seperti pada saat barang tersebut diterima.

Penyewa mengatakan bahwa risiko yang dihadapi dalam penyewaan rumah kontrakan adalah rusaknya fasilitas rumah seperti perabotan dan perlengkapan lainnya.

Kerusakan tersebut harus ditanggung jawabkan oleh penyewa, walaupun hal tersebut hanya disebutkan secara lisan bukan secara tertulis. Pemilik maupun penyewa memiliki dampak tersendiri terhadap proses sewa menyewa rumah kontrakan yang dilakukan. Adapun dampak yang dialami oleh pemilik yaitu mengalami kerugian akibat kerusakan rumah kontrakan yang dapat menyebabkan terhambatnya dalam proses administrasi dalam hal-hal tertentu.

Sedangkan dampak yang dialami oleh penyewa yaitu mengurangi ketertarikan dalam proses penyewaan, mengurangi kenyamanan pada saat mendiami rumah tersebut, mengalami kerugian, dan hal-hal lain. Ada baiknya, sebelum menyewakan rumah, pemilik memperbaiki keadaan rumah menjadi lebih baik.

Pemilik menjelaskan bahwa penyelesaian dalam resiko kerusakan rumah kontrakan dapat dilakukan dengan bermusyawarah berdasarkan keadaan setempat, jika tidak dapat di selesaikan dengan bermusyawarah, maka dapat di selesaikan dengan cara hukum perdata. Karena dalam kasus ini, telah ada perjanjian sewa menyewa sebelumnya, maka jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi.

Sedangkan penyewamenjelaskan bahwa dalam penyelesaian resiko kerusakan rumah kontrakan tersebut dapat dilakukan dengan bermusyawarah secara baik-baik dengan harapan tidak dibawa ke jalur hukum. Masalah yang sudah ada jangan sampai di perbesar lagi. Bentuk tanggung jawab risiko kerusakan di Kecamatan Kota Sigli, dijalankan oleh kedua belah pihak dilakukan dengan cara bermusyawarah secara baik-baik sehingga tidak terjadi perselisihan diantara keduanya namun jika tidak dapat di selesaikan dengan bermusyawarah, maka dapat di selesaikan dengan cara hukum perdata.

## **Kesimpulan**

1. Bentuk perjanjian rumah kontrakan di Kecamatan Kota Sigli yaitu dilakukan oleh kedua belah pihak antara pemilik dan penyewa dengan secara lisan atau tidak tertulis dengan adanya pertemuan antara kedua belah pihak dengan membahas harga sewa rumah saja tanpa adanya peraturan yang lain.
2. Bentuk tanggung jawab risiko kerusakan di Kecamatan Kota Sigli dijalankan oleh kedua belah pihak dilakukan dengan cara bermusyawarah secara baik-baik sehingga tidak terjadi perselisihan diantara keduanya namun jika tidak dapat di selesaikan dengan bermusyawarah, maka dapat diselesaikan dengan cara hukum perdata.



## Daftar Pustaka

Amsanul Amri, & Irma Yusnita. (2020). Retribusi parkir di pasar dan tepi jalan raya wilayah kabupaten pidie (analisis terhadap qanun kab. Pidie no. 21 tahun 2011). *Jurnal Tahqqa : Jurnal Ilmiah Pemikiran Hukum Islam*, 14(1), 1–13. <http://jurnal.stisahlalsigli.ac.id/index.php/tahqqa/article/view/54>

Burhanuddin. 2000. *Administrasi Manajemen dan Kepemimpinan*. Jakarta: Bumi Aksara

Hadari Nawawi. 2019. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Cet. ke-6. Yogyakarta: Gajah Mada University Perss.

Hanafi. 2006. *Manajemen Risiko Operasional*. Jakarta: Pendidikan dan Pembinaan

M. Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-2. Bandung: Alumni

Mariana. 2019. Bantuan Rumah Kepada Kaum Duafa Oleh Baitul Mal Kabupaten Pidie Ditinjau Menurut Hukum Islam (Studi Kasus di Kecamatan Mutiara). *Jurnal Tahqqa: Jurnal Ilmiah Pemikiran Hukum Islam*. 14(1). 108–118. <http://jurnal.stisahlalsigli.ac.id/index.php/tahqqa/article/view/6>

Nufiar, Mariana, dan Muhammad Ali. 2020. Settlement of Problematic Loans in the Unit Pengelola Kegiatan (UPK) of Pidie District Did Sharia. *Journal of Social Science*. 1 (4). 147-151. doi:10.46799/jsss.v1i4.55.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24 Tahun 2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Grasindo

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata