

### **BAB III**

#### **GAMBARAN UMUM TENTANG PERBUATAN PENYEWA ATAS PENGUASAAN DAN RENOVASI RUMAH SEWAAN DI TANGAH JUA BUKITTINGGI SUMATERA BARAT**

##### **A. Kronologis Terjadinya Perjanjian Sewa Menyewa dengan Objek Rumah Tinggal di Jalan Tengah Jua Bukittinggi Sumatera Barat.**

Pada tahun 2008 terjadi sewa menyewa rumah antara R (penyewa) dan Y sebagai pemilik rumah yang beralamat di Tengah Jua No 94 Bukittinggi, Sumatera Barat, dengan luas tanah 11 x 20 m<sup>3</sup>, dan luas bangunan 7,5 x 16 m<sup>3</sup>. Dengan posisi rumah yang terletak di tengah kota dan memiliki halaman yang cukup luas, 3 ruang tidur, ruang tamu, ruang keluarga, dapur, kamar mandi, ruang cuci, dan paviliun yang kurang layak untuk ditempati dikarenakan gempa yang terjadi pada atahun 2006 silam. Y pada awalnya menawarkan uang sewa Rp.10.000.000 pertahunnya, namun R menawar dan meminta Rp.8.000.000 pertahunnya dengan alasan paviliun tidak layak untuk dihuni. Oleh sebab itu disepakati harga sewa sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) per tahunnya yang dapat dikatakan cukup murah dari pada rumah yang lainnya di daerah tengah jua.

Pembayaran disepakati dilakukan setiap tanggal 16 bulan Januari. Sewa menyewa ini terjadi hanya dengan kesepakatan kedua belah pihak saja. Artinya, perjanjian ini hanya dilakukan secara lisan. Perjanjian ini dilakukan secara lisan karena sebagian besar penduduk di Sumatera Barat melakukan sewa menyewa hanya atas dasar kepercayaan saja yang terpenting adalah si penyewa mendapatkan barang yang disewa, dan yang

menyewakan mendapatkan uang sewanya selama jangka waktu sesuai dengan kesepakatan.

Setelah kesepakatan terjadi menurut penuturan ibu Y, penyewa langsung membayar rumah yang disewa selama 2 tahun sebesar Rp. 16.000.000 (enam belas juta rupiah) dengan 1 kali pembayaran. Karena pemilik rumah sangat membutuhkan uang tanpa berfikir panjang pihak yang menyewakan menyetujui untuk menyewakan rumahnya selama 2 tahun kepada ibu R. Namun ditahun ke 2 menyewa rumah, R melakukan renovasi rumah besar-besaran tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada Y pemilik rumah.

Ditahun ke 3 pada saat Y ingin meminta uang sewa rumah dan berencana ingin menaikkan harga sewa karena harga sewa terlalu rendah dan tidak sesuai dengan pasaran dan kondisi rumah tersebut walaupun paviliun tidak dapat digunakan, namun penyewa hanya membayar sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), karena beranggapan bahwa Y telah berhutang kepada R atas biaya renovasi rumah dan menghabiskan dana sebesar kurang lebih Rp. 25.500.000 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah). Padahal R merenovasi tanpa persetujuan Y. Renovasi yang dilakukan adalah memasang lantai kramik pada rumah, mencat bagian luar dan dalam rumah, melakukan perombakan pada paviliun dan beberapa bentuk renovasi lainnya. Karena keberatan akan hal ini, dan tanpa adanya pemberitahuan serta persetujuan terlebih dahulu, maka Y tidak mau menerima uang sewa yang diberikan dan meminta pembayaran utuh sesuai

dengan kesepakatan awal, tetapi pihak penyewa juga bersikeras untuk membayar uang sewa setengah harga saja.<sup>80</sup>

R menyatakan bahwa ia memperbaiki paviliun dari yang sebelumnya tidak dapat digunakan menjadi dapat dipakai untuk kamar anak laki-lakinya. Alasan R tidak meminta izin kepada Y karena R beranggapan bahwa Y nantinya juga akan memperbaiki paviliun dan akan melakukan renovasi terhadap rumahnya tersebut, dengan renovasi yang dilakukannya maka Y akan terbantu untuk tidak melakukan perbaikan lagi, karena rumah telah mereka renovasi. Namun pada kenyataannya Y tidak memiliki niat untuk melakukan renovasi karena Y berencana apabila memiliki dana yang sudah terkumpul dari hasil sewa rumahnya itu, maka Y akan merombak ulang rumah yang ditempati R, dan akan disewakan sesuai dengan harga pasaran rumah di tengah jua.

Dengan adanya renovasi tanpa pemberitahuan sebelumnya Y menolak untuk alasan yang diberikan oleh R karena merasa tidak tahu menau dengan renovasi yang mereka lakukan. Tetapi, R juga merasa memiliki hak atas uang renovasi tersebut, R memberikan 2 pilihan yaitu apabila Y ingin menerima uang sewa rumah dengan normal maka Y harus mengembalikan dana renovasi rumah tersebut, atau apabila tidak mampu mengembalikan uang tersebut maka Y harus setuju dengan pembayaran yang dilakukan setiap tahunnya dengan nominal Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) saja, sampai dana renovasinya lunas.

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan Ibu Y, Pemilik Rumah, 26 Maret 2018

Sehubungan dengan Y tidak memiliki uang sebanyak Rp. 25.500.000 untuk mengganti uang renovasi. Oleh karenanya R menerima saja pembayaran uang sewa rumah yang diberikan oleh R. Keadaan menjadi berbalik kedudukan, R beranggapan bahwa dia berkedudukan menjadi kreditur atas hutang merenovasi rumah Y dan Y menjadi debitur terhadap R atas pengeluaran biaya merenovasi rumahnya.

Setelah beberapa tahun berjalan disaat dana renovasi hampir lunas, R melakukan renovasi kembali pada bagian rumah yang lainnya tanpa memberitahukan kepada si pemilik rumah. Sama dengan kejadian pertama akibat dana renovasi semakin membesar dan Y tidak memiliki uang untuk menggantinya. Oleh karena keadaan tersebut, Y mau tidak mau menerima uang sewa sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) saja sampai uang tersebut lunas, namun R tidak memberitahu berapa tepatnya jumlah biaya renovasi yang dilakukan karena R melakukan renovasi secara berulang. Hal ini masih berjalan sampai saat ini bahkan pada tahun 2015 lalu R tidak membayar uang sewa sama sekali dengan alasan tidak memiliki uang dan langsung mengurangi hutang Y.

R dan suaminya pernah menemui ibu Y dan menyampaikan apabila tidak dapat membayar hutang pada mereka dan ibu Y sangat membutuhkan uang untuk kebutuhannya, maka R dan suaminya berniat untuk membeli rumah yang mereka tempati, namun Y menolak untuk menjualnya dengan alasan rumah tersebut akan diinvestasikan untuk pendidikan anak-anaknya dimasa depan dan untuk biaya pengobatan 3

orang anaknya. Menurut ibu Y suami ibu R yaitu bapak T sempat beberapa kali menemui Y untuk menawarkan diri membeli rumah tersebut. Namun Y selalu menolak dengan alasan sebagaimana yang sama.

Pada kasus ini R memanfaatkan kondisi Y sebagai pihak yang lemah karena tidak memiliki uang untuk menghidupi kebutuhan sehari-hari. Selain itu, Y adalah seorang janda dengan pendidikan yang rendah dan sangat mudah untuk dibodoh-bodohi, serta memiliki anak berkebutuhan khusus yang sangat memerlukan biaya untuk pengobatan anaknya.

Sementara itu, R dan suaminya adalah Pegawai Negri Sipil (PNS) yang memiliki jabatan di Bukittingi. Oleh karenanya, R dan suami dengan leluasanya memanfaatkan kondisi Ibu Y, yang tidak memiliki uang, seorang janda polos yang memiliki pendidikan rendah dan tentu saja sangat membutuhkan uang.

Sebelumnya, Y pernah meminta R untuk tidak melanjutkan sewa menyewa jika hutang atas renovasi rumah sudah terselesaikan dengan setengah harga sewa. Namun R menolak dan malah melakukan renovasi kembali, yang menyebabkan Y terpaksa harus menerima setengah dari harga sewa yang telah disepakati sebelumnya.

#### **B. Kerugian yang Ditimbulkan Akibat Penguasaan dan Renovasi Objek Sewa Bagi Pemilik.**

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan antara ibu Y sebagai pemilik rumah dan ibu R sebagai penyewa, yang seharusnya menguntungkan kedua belah pihak, namun pada kasus ini menimbulkan

kerugian terhadap pihak pemilik rumah (ibu Y). Selain itu, Y berstatus janda yang menjadi tulang punggung bagi keluarganya dan tidak memiliki pekerjaan tetap, maka Y hanya mengandalkan uang sewa untuk semua kebutuhannya keluarga, seperti kebutuhan rumah tangga, kebutuhan anak-anaknya dan lain sebagainya. Y juga yang memiliki 5 orang anak, dan 3 diantaranya menderita penyakit keterbelakangan mental, sehingga sangat membutuhkan dana untuk biaya pengobatan ketiga anaknya yang tidak sedikit.

Akibat kejadian ini, Y mengalami kesulitan ekonomi yang sangat amat susah. Y memiliki hutang kepada R dengan jumlah yang besar dan harus menerima setengah dari uang sewa setiap tahunnya sampai hutang renovasi rumah tersebut lunas.

Akibat lain dari kasus ini berdampak pada pengobatan ketiga anaknya, yang membutuhkan pengobatan yang intensif seperti kontrol ke dokter setiap bulannya, obat-obatan yang harus dibeli setiap bulannya serta terapi-terapi yang harus dilakukan, maka pengobatan ketiga anaknya menjadi terhalang. Uang tabungan yang diprioritaskan untuk pengobatan anaknya, malah terpakai untuk menutupi kebutuhan kehidupan sehari, kebutuhan sekolah anak-anaknya, sehingga semakin lama semakin menipis, dikarenakan uang sewa hanya dibayarkan setengah dan berlangsung sampai sekarang. Untuk memenuhi kebutuhan rumah tangganya Y bahkan harus meminjam uang kepada saudara atau orang terdekatnya dan sekarang memiliki banyak hutang. Kerugian lain yang ditimbulkan akibat

renovasi yang dilakukan oleh R adalah, rumah yang menjadi objek sewa menjadi berubah bentuk, tidak seperti keadaan yang semula. Y yang awalnya berniat untuk melakukan perombakan besar-besaran terhadap rumah tersebut dengan harapan untuk disewakan lagi dengan harga yang tinggi agar ia tidak kesulitan uang untuk kebutuhan keluarganya, menjadi gagal, karena uang sewa yang seharusnya dikumpulkan untuk melakukan perombakan tersebut tidak dibayarkan secara penuh oleh R, yang mengakibatkan batalnya rencana perombakan rumah yang sekarang ditempati oleh R dan keluarganya.

Menurut penuturan Bapak. YM tetangga dari ibu R, R memang sering melakukan renovasi terhadap rumah tersebut, dan merenovasi sendiri tanpa bantuan pekerja. Setiap tahunnya R melakukan renovasi pada rumah yang disewanya. Padahal, menurut pengamatan bapak YM, rumah tersebut tidak memerlukan renovas, karena sudah sangat layak untuk di tempati. Bahkan R mengganti warna rumahnya setiap tahun. Bapak. YM juga mengatakan bahwa, suami dari ibu R pernah menyampaikan keinginannya untuk membeli rumah tersebut. Namun, ibu Y menolak dengan alasan uang sewa yang didapat dari rumah tersebut memang diprioritaskan untuk biaya pendidikan dan pengobatan anak-anaknya, tetapi suami ibu R tetap bersikeras ingin membeli rumah tersebut.<sup>81</sup>

Menurut ibu D yang juga tetangga R, Y pernah menyampaikan niatannya untuk melakukan perombakan rumahnya agar dapat disewakan

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Bpk. YM, Tetangga R, 27 maret 2017.

dengan harga yang tinggi, agar dapat membantu perekonomian keluarganya. Y pernah menyampaikan keluhannya atas pembayaran uang sewa yang diterimanya setiap tahun. Y bahkan meminjam uang kepada D untuk menutupi biaya pengobatan ketiga anaknya. Y juga pernah meminta uang sewa sebelum bulan januari dengan alasan untuk biaya kontrol ketiga anaknya ke dokter. Namun, R menolaknya dan membahas hutang renovasi rumah Y. Pada tahun 2015 R tidak melakukan kewajibannya, yaitu membayar uang kontrak rumah selama setahun dengan alasan tidak memiliki uang dan langsung memotong hutang Y kepada R.<sup>82</sup>

**C. Upaya yang Dilakukan Oleh Pemilik untuk Mempertahankan Hak Atas Penguasaan dan Renovasi Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Upaya yang dilakukan oleh Y atas penguasaan objek sewa rumah di Tangah Jua No 94 Bukittinggi, Sumatera Barat adalah Y beritikad baik untuk mengajak R membicarakan tentang renovasi yang dilakukan tanpa memberi tahu terlebih dahulu kepada Y sebagai pemilik rumah, Y telah mengajak R untuk mencari jalan keluar agar keduanya merasa tidak dirugikan atas renovasi yang dilakukan, walaupun sebenarnya Y merasa sangat dirugikan oleh adanya renovasi tersebut. Pada saat itu Y meminta agar uang sewa tetap dibayar utuh, tetapi Y akan membayar setengah dari uang renovasi, karena Y merasa tidak memerintahkan R untuk melakukan renovasi, dan R mengakui bahwa dirinya melakukan renovasi atas inisiatif

---

<sup>82</sup> Wawancara dengan Ibu D, Tetangga R, 29 maret 2017.



dirinya sendiri. Namun karena rumah tersebut milik Y dan R melakukan perbaikan pada rumahnya, maka Y berniat untuk mengganti setengah dari uang renovasi yaitu sebesar Rp. 12.500.000 (dua belas juta limaratus ribu rupiah) dengan 2x pembayaran.

Itikad baik dari Y untuk mencari jalan tengah, justru mendapatkan respon yang tidak baik dari R. R dan suaminya menolak untuk menerima penawaran Y, dengan alasan penawaran Y justru merugikan pihak mereka ,karena R telah mengeluarkan dana yang cukup besar untuk merenovasi rumah yang bukan milik mereka. Mendengar respon yang demikian, Y melanjutkan upayanya untuk tetap meminta uang sewa rumah dengan utuh setiap tahunnya, namun menaikkan harga ganti uang renovasi sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) tetap dengan 2x pembayaran. R dan suaminya tetap menolak penawaran Y dan tetap pada keputusan mereka untuk memotong uang sewa sampai hutang Y lunas, yang akhirnya Y menyetujui untuk menerima setengah dari uang sewa sampai hutang renovasi lunas.

Setelah beberapa tahun pada saat hutang renovasi hampir lunas, Y sebagai pemilik rumah memiliki hak untuk meminta rumahnya kembali atau tidak memperpanjang sewa menyewa dengan R. Y menemui R dan meminta untuk tidak memperpanjang sewa menyewa setelah hutang renovasi rumah lunas karena menurut perhitungan Y hutang renovasinya akan berakhir pada tahun 2016 karena R pernah tidak membayar uang sewa pada tahun 2015. R tidak mengindahkan permintaan Y, dan menolak

dengan alasan bahwa Y masih memiliki hutang kepada R dengan jumlah yang cukup banyak dan tidak dapat memutuskan sewa menyewa tersebut. Setelah dipertanyakan ternyata R melakukan renovasi kembali dan tetap tidak memberi tahu kepada Y. R mengakumulasi harga cat rumah yang digantinya setiap tahun dan menyemen seluruh halaman rumah yang awalnya hanya tanah biasa. Renovasi halaman tersebut cukup memakan dana yang besar karena pada dasarnya halaman rumah R cukup luas. R menyemen rumah dengan alasan bahwa anaknya akan menikah dan akan melaksanakan pesta di rumah tersebut.

Y belum pernah melakukan upaya hukum apapun untuk kasusnya, dikarenakan Y memiliki pengetahuan yang sangat rendah tentang hukum. Y memiliki kekhawatiran dengan melakukan upaya hukum, maka akan mengeluarkan dana yang besar, dan memakan waktu yang lama.

Y mendengar dari tetangganya apabila mengajukan kasus ini di jalur hukum, maka akan memakan dana yang besar untuk di pengadilan dan akan bolak balik pengadilan untuk mengurus hal ini. Sementara itu, Y harus mengurus kelurga serta 3 orang anaknya yang memiliki penyakit keterbelakangan mental yang tidak dapat ditinggal untuk mengurus kasus ini, serta kekhawatiran lain yaitu R dan suaminya adalah PNS di Bukittinggi, yang memiliki pengetahuan serta pendidikan yang lebih tinggi daripada Y. Y memiliki kolega yang banyak yang dapat membantunya, oleh sebab itu Y takut untuk mengajukan kasusnya di pengadilan.

Alasan lain Y tidak mau melakukan gugatan kepada R atas penguasaan dan renovasi rumah tersebut, karena Y merasa tidak enak kepada R. R masih termasuk kerabat jauhnya. Y ingin menyelesaikan perkara ini secara baik-baik dan tidak mengeluarkan dana tambahan untuk penyelesaian kasus ini. Oleh karena itu, hingga saat ini Y masih menerima setengah dari pembayaran sewa menyewa rumah yang mereka perjanjikan sebelumnya sampai hutang renovasi lunas.