

## ABSTRAK

Sebagaimana halnya dengan perjanjian pada umumnya, demikian pula pada perjanjian sewa menyewa, telah terjadi pada saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara sah yang telah memenuhi ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan perjanjian.

Yang menjadi rumusan masalah adalah “Mengapa Penyewa Tidak Bertanggung Jawab Dalam Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Yang Di Sewanya?” Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian empiris dan jenis pendekatan secara deskriptif analisis yaitu meneliti dengan mengungkapkan fakta secara obyektif sebagaimana ditemukan di lapangan.

Demikian dengan perjanjian sewa menyewa rumah di kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota, pihak pemilik rumah berkewajiban untuk menyerahkan kenikmatan rumah yang disewakan dan pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa yang disepakati, namun kewajiban tersebut tidak hanya mengenai barang dan harga sewa saja yang mesti dipenuhi. Dalam perjanjian sewa menyewa barang penyewa juga diwajibkan untuk menjaga dan memelihara barang yang disewanya secara baik karena pada akhir perjanjian akan dikembalikan utuh sebagaimana sediakala, namun dalam perjanjian sewa menyewa rumah di kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota antara Ibu Tjia Siau Fhoeng alias Sufiana selaku pemilik rumah dan bapak Irwan selaku pihak penyewa, saat berlangsungnya perjanjian sewa menyewa rumah pihak penyewa tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya.

Adapun faktor-faktor pihak penyewa tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah tersebut karena tidak mempunyai biaya, dan juga karena tidak memiliki waktu untuk melakukan pemeliharaan dan perawatan. Sebagai akibat hukum terhadap penyewa rumah yang tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya adalah penyewa tidak diperkenankan untuk memperpanjang masa waktu sewa rumah untuk masa waktu berikutnya dan pembayaran ganti kerugian.

Adapun upaya yang dilakukan pemilik rumah terhadap penyewa yang tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah tersebut adalah menyelesaikan secara kekeluargaan dan meminta kepada pihak penyewa untuk memperbaiki rumah dan meminta ganti rugi kerusakan rumah. Namun tidak disanggupi oleh pihak penyewa rumah. Walaupun demikian pihak pemilik rumah tidak pernah melakukan upaya hukum berupa gugatan ke Pengadilan negeri karena tidak adanya pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya oleh pihak penyewa

*Keyword : Perjanjian sewa menyewa, tanggung jawab pemeliharaan dan perawatan rumah, wanprestasi*