ANALISIS YURIDIS KONTRAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

ANALYSIS OF JURIDIS HOUSEHOLD CONTRACT HOUSE RENT (RUSUNAWA) IN ACCELERATION OF HOUSING SUPPLY FOR LOW-INCOME COMMUNITY

Erniwati dan Martin Roestamy

Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Djuanda Bogor
Jl. Tol Ciawi No. 1, Kotak Pos 35, Bogor 16720.
E-mail : magister.hukum@unida.ac.id
Korespondensi : Erniwati, Tel.
e-mail :

Jurnal Living Law, Vol. 9, No. 1, 2017 hlm. 65-77

Abstract *: Identification of this research are: 1) How is the implementation of rental contract agreement of simple rental apartment (Rusunawa) in accelerating the provision of housing for Low Income Society? 2) What is the effect of contract rent lease agreement for simple rental apartment (Rusunawa) in accelerating the provision of housing for Low Income Communities that is transferred to a third party ?. The research method used in this research is the normative juridical approach. The results of this research are: 1) Implementation of flats rental management conducted by the Provincial Government of DKI Jakarta, the lease agreement in the apartment unit starts with if there are prospective tenants who want to rent so he can apply as a prospective apartment dweller to the manager 2) The legal consequences of the lease agreement transferred to a third party for a simple rental apartment (Rusunawa), made by the provincial UPT Rusunawa have rights and obligations, as for the rights of the parties contained in the article in the lease agreement hire which has been determined by UPT Rusunawa, based on agreement made by UPT Rusunawa.*

Keywords : Lease contract, Rusunawa, Low Income Society.

Abstrak : Identifikasi penelitian mencakup: 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian kontrak sewa menyewa satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dalam percepatan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?; dan 2) dampak hukum yang timbul dari percepatan tersebut yang dialihkan pada pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini yaitu: 1) Pelaksanaan pengelolaan rumah susun sewa dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terjadinya perjanjian sewa menyewa pada satuan rumah susun dimulai dengan apabila ada calon penyewa yang ingin menyewa maka ia dapat mengajukan permohonan sebagai calon penghuni rumah susun kepada pihak pengelola rumah susun, 2) Akibat hukumnya atas perjanjian sewa menyewa yang dialihkan pada pihak ketiga terhadap satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), yang dibuat oleh UPT Rusunawa provinsi mempunyai hak dan kewajiban, adapun hak-hak para pihak yang terdapat dalam pasal di perjanjian sewa menyewa yang telah ditetapkan oleh UPT Rusunawa, berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh UPT Rusunawa.

Kata Kunci : Kontrak Sewa, Rusunawa, Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.[1]

Masalah rumah dan permukiman yang tidak layak, kawasan kumuh (*slum area*), daya beli rendah, dan taraf kesejahteraan yang amat memilukan, secara tidak langsung akansemakin membebani warga. Karena itu, seyogyanya salah satu fokus strategis dalam program pembangunan bagi pemerintahan baru kedepan adalah memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi rakyatnya terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.[2] Penyelenggaraan rumah susun di Indonesia diselenggarakan oleh niat yang sangat mulia, yaitu untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan hunian yang layak.[3]

Demi meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang jumlahnya terbatas tersebut, terutama bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penataan dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi dihubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal (perumahan dan pemukiman) adalah hak bagi setiap warga negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 yang berbunyi: "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan." Dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 3 huruf f yang bunyinya: "Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni serta terjangkaunya dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan".

Pembangunan rumah susun ialah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah semakin lama semakin terbatas serta sebagai upaya pemerintah guna memenuhi masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat.[4] Pembangunan rumah susun tentunya juga dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lebih luas dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota, sehingga semakin hari maka daerah kumuh berkurang dan selanjutnya menjadi daerah yang rapih, bersih, dan teratur.

Rumah atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia sebagai sarana untuk mempertahankan hidup. Kebutuhan pokok akan tempat tinggal merupakan hak asasi manusia yang dijamin oleh negara sebagaimana disebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayana kesehatan (Pasal 28 H UUD 1945).

---

[1]Arie Sukanti Hutagalung, dkk, *Suatu Rangkuman Condominiu dan Permasalahannya Materi Perkuliahan*, Jakarta: Elips Proyect-FH-UI, 1994, Hlm. 1.

[2]Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2005, Hlm. 102.

[3]Andria Sutendi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, Hlm. 17.

[4]Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Bayumedia, 2004, Hlm. 8.

Di Indonesia, tempat tinggal dibangun secara horisontal dan vertikal. Terutama di DKI Jakarta, dengan mahalnya harga tanah, terbatasnya jumlah tanah dan terus bertambahnya jumlah penduduk, perkembangan rumah dan perumahan cenderung dibangun vertikal. Pembangunan rumah susun, menjadi suatu alternatif solusi mengatasi kebutuhan perumahan di perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat karena selain dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka dalam kota juga sebagai sarana untuk peremajaan kota dari daerah kumuh yang belakangan ini sering dilakukan oleh Gubernur DKI Jakarta.

Kebijakan pembangunan rumah susun tersebut merupakan salah satu alternatif dalam penanganan permasalahan perumahan dan permukiman di Jakarta Utara. Rumah Susun Sederhana Sewa Marunda dirancang dengan pola pengelolaan rumah susun sederhana melalui peraturan-peraturan untuk pengelola maupun penghuni rumah susun. Namun, dalam kenyataannya peraturan tersebut tidak dapat berjalan dengan semestinya, hal ini dapat terlihat dalam beberapa aspek yaitu aspek pembiayaan sebagai perumahan yang bersifat sosial pembayaran sewa seharusnya diperuntukan bagi operasional harian rumah susun sederhana sewa Marunda, pemeliharaan lingkungan dan penjagaan keamanan, aspek sosial penataan unit hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial, aspek ekonomi dengan adanya rumah susun sederhana sewa Marunda diharapkan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat penghuninya melalui penghematan yang disebabkan karena lokasi rusun yang strategis maupun dengan membukan peluang usaha, aspek pengelolaan yang dapat melaksanakan tata aturan dan penerapan sanksi dengan baik, dan adanya pemberdayaan masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan strategis untuk segera direalisasikan. Pemberdayaan komunitas penghuni rumah susun ini seharusnya mencakup interaksi aktif dua pelaku, yaitu pihak pemberdaya (pemerintah) dan pihak yang diperdayakan. Pihak pemberdaya di sini tidak mutlak datang dari pemerintah, tetapi dapat pula berasal dari sistem sosial komunitas lainnya.

Di dalam sistem sewa, berarti penempatan rumah susun ada batas waktunya, dan memiliki syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan tertentu pada umumnya, namun perjanjian sewa rumah susun tersebut, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya telah ditentukan secara sepihak oleh pemilik atau pengelola, sehingga dalam prakteknya, pemilik mempunyai kedudukan yang lebih kuat dan lebih dominan dibanding penyewa, pada hal dalam suatu perjanjian kedudukan para pihakadalah seimbang. Pembangunan pemukiman dan perumahan yang dimaksud, adalah rumah susun yang berada dan berlokasi di kawasan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dalam rangka memberikan landasan hukum dalam pembangunan rumah susun, pada tanggal 10 November 2011, Pemerintah telah mengundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun, Lembaran Negara Nomor 108 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dinyatakan bahwa kebijaksanaan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:[5]

"Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Hal tersebut bisa dilihat dari masih banyaknya MBR yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khususnya di perkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan

[5] *Ibid.*

kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya bisa dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman".

Keberadaan rumah susun tersebut merupakan pemenuhan hak-hak pada masyarakat, oleh karena hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, makaia menimbulkan kewajiban pada negara dalam hal ini pemerintah untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya. Pemerintah di dalam memenuhi hak masyarakat untuk mempunyai rumah, salah satunya dengan mendirikan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

Rumah susun tersebut terdiri dari dua bagian yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak serta kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi.[6]

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harganya. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUHPerdata).

Perjanjian sewa menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Jika sewa menyewa secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan pemberhentian (Pasal 1570 KUHPerdata). Sebaliknya, sewa menyewa tidak tertulis, maka ia tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

Banyak sekali kejadian bahwa baik penyewa maupun pihak yang menyewa rumah menyimpang atau melanggar isi perjanjian sewa menyewa, sehingga terjadi permasalahan yang berlarut-larut sehingga harus diselesaikan sampai di Pengadilan. Oleh karena itu dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah, sebaiknya dilakukan dihadapan petugas hukum (notaris), sehingga perjanjian sewa menyewa rumah itu masing-masing pihak mendapat jaminan perlindungan hukum yang pasti dari lembaga hukum.

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut diatas maka penulis dalam penelitian ini mengambil judul tentang: **"ANALISIS YURIDIS KONTRAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH"**.

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian di atas, maka dapat diidentifikasi masalahsebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kontrak sewa menyewa satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dalam percepatan

[6] *Ibid*.

penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah?
2. Bagaimana akibat hukum perjanjian kontrak sewa menyewa satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dalam percepatan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang dialihkan pada pihak ketiga?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai norma, kaidah, asas atau dogma-dogma/yurisprudensi. Tahap penelitian yuridis normatif, menggunakan studi kepustakaan (penelaahan terhadap literatur). Dalam penelitian ini bahan pustaka merupakan data dasar penelitian yang digolongkan sebagai data sekunder.

PEMBAHASAN

A. PELAKSANAAN PERJANJIAN KONTRAK SEWA MENYEWA SATUAN RUMAH SEDERHANA SUSUN SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Dalam pengelolan Rusunawa pengelola dengan penyewa Rusunawa terikat pada suatu perjanjian. Dari hasil wawancara berdasarkan sumber yang terkait bahwa wujud dalam perikatan sewa Rusunawa tersebut berbentuk SIP (Surat Ijin Penempatan) yang dikeluarkan pengelola yang di dalamnya termuat di dalam: (a) Surat Pernyataan, (b) Peraturan yang mengikat, (c) Tagihan atau biaya bulanan.

Dalam dikeluarkannya SIP (Surat Ijin Penempatan) adanya tanggungan penyewa yang harus melaksankan hak dan kewajiban, yang harus dipenuhi. Sehingga dalam wujud dari perikatan ada 2 (dua) yaitu prestasi dan wanprestasi. Pengertian prestasi ialah sesuatu yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi sama dengan obyek perikatan. Menurut Pasal 1234 KUHPerdata wujud prestasi ada tiga yaitu: (1) Memberikan sesuatu, (2) Berbuat sesuatu, (3) Tidak berbuat sesuatu.[7]

Maka dari penjelasan di atas penulis menjabarkan mengenai wujud prestasi itu di dalam hak serta kewajiban penyewa Rusunawa yaitu hak penyewa Rusunawa Marunda Provinsi DKI Jakarta dapat penulis uraikan seperti menempati satuan unit Rusunawa: (a) untuk keperluan tempat tinggal, (b) menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan Rusunawa, (c) mengajukan keberatan atas pelayanan yang dirasa kurang baik oleh pengelola, (d) mendapatkan penjelasan, (e) pelatihan serta bimbingan tentang pencegahan, (f) pengamanan dan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran, (g) memanfaatkan bagian benda dan tanah bersama berdasarkan ruang lingkup rusunawa.

Terdapat kewajiban yang harus ditanggung oleh penyewa kepada pengelola yang telah diaturdalam perjanjian yakni: (1) Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, (2) Membayar rekening listrik dan air bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku (sepanjang tidak termasuk kedalam biaya sewa dan iuran), (3) Menjaga kebersihan berupa membuang sampah setiap hari harus dilakukan di tempat yang telah disediakan dengan menggunakan pembungkus secara rapi, serta (4) Memelihara sarana Rusunawa yang disewa dengan sebaik-baiknya serta mematuhi ketentuan tata tertib tinggal disarana Rusunawa yang ditetapkan oleh pengelola dan yang ditetapkan secara bersama antara penyewa dan pengelola.

Mengenai pengelolaan Rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat

[7] R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, Hlm. 12.

dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban pengelola dan penyewa, termasuk dalam perjanjian tersebut adalah sanksi yang akan diterima penyewa Rusunawa apabila melanggar kewajiban penyewa. Di dalam perjanjian sewa rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat. Pengelola adalah wakil Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan penyewa adalah masyarakat umum. Pengelola menjalankan tugas pengelolaan berdasarkan peraturan perundangan. Dengan demikian maka materi perjanjian sewa Rusunawa diadakan tidak atas kesepakatan pengelola dan penyewa, melainkan atas inisiatif pengelola dalam rangka menjalankan peraturan perundang-undangan dan penyewa Rusunawa hanya berkesempatan menyetujui perjanjian sewa tersebut atau tidak. Sebab penyewa tidak berkesempatan menuangkan kemauannya pada perjanjian sewa Rusunawa tersebut. Hal ini bisa dilihat pada mekanisme penerimaan calon penyewa Rusunawa, dimana di dalam mekanisme penerima calon penyewa yang penulis sampaikan tampak bahwa seleksi administrasi dan kebenaran data calon penyewa adalah prinisip utama seleksi penyewa Rusunawa.

Melihat kenyataan maka Pasal 1338 KUHPerdata tidak dapat diberlakukan. Sebab dalam isi perjanjian sewa Rusunawa tersebut penyewa tidak mempunyai kesempatan menuangkan kemauannya, sehingga yang terjadi adalah kesepakatan menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Meskipun demikian azas *pacta sunt servanda* tetap berlaku dalam perjanjian sewa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa. Mengenai hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa rusunawa menurut penulis adalah perikatan berdasarkan undang-undang. Hal ini bisa penulis sampaikan dengan berdasarkan pada Pasal 1352 KUHPerdata yang menyatakan: "perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang."

Perikatan yang diwujudkan dalam perjanjian sewa Rusunawa dilaksanakan antara pengelola dengan penyewa Rusunawa maka dari uraian tersebut bahwa perikatan yang diberlakukan oleh pengelola adalah perikatan yang lahir dari undang-undang dikarenakan pengelola sebagai wakil pemerintah dan dalam melaksanakan pengelolaan Rusunawa berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Di dalam pengelolaan Rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat di dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban pengelola dan penyewa, termasuk dalam perjanjian tersebut adalah sanksi yang akan diterima penyewa rusunawa apabila melanggar kewajiban penyewa.

Di dalam perjanjian sewa Rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat. Pengelola adalah wakil Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan penyewa adalah masyarakat umum. Pengelola menjalankan tugas pengelolaan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian maka materi perjanjian sewa Rusunawa diadakan tidak atas kesepakatan pengelola dan penyewa, melainkan atas inisiatif pengelola dalam rangka menjalankan peraturan perundang-undangan. Penyewa Rusunawa hanya berkesempatan menyetujui perjanjian sewa tersebut atau tidak. Sebab penyewa tidak berkesempatan menuangkan kemauanya pada perjanjian sewa Rusunawa tersebut. Hal ini bisa dilihat pada mekanisme penerimaan calon penyewa Rusunawa. Termuat di dalam mekanisme penerima calon penyewa yang penulis sampaikan tampak bahwa seleksi administrasi dan kebenaran data calon penyewa adalah prinisip utama seleksi penyewa Rusunawa.

Dengan kenyataan di atas maka Pasal 1338 KUHPerdata tidak dapat

diberlakukan. Sebab di dalam isi perjanjian sewa Rusunawa tersebut penyewa tidak mempunyai kesempatan menuangkan kemauannya dan yang terjadi adalah kesepakatan menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Meskipun demikian azas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian) tetap berlaku dalam perjanjian sewa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa.

Di dalam hubungan hukum antara pengelola dengan penyewa Rusunawa menurut penulis adalah perikatan berdasarkan undang-undang. Hal ini dapat penulis sampaikan dengan berdasarkan pada Pasal 1352 KUHPerdata yang menyatakan "perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang".

1. Persyaratan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta

Syarat-syarat yang harus diperhatian dan dipenuhi oleh calon penyewa rumah susun, yaitu:

a. Memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) Provinsi DKI Jakarta
   Hal ini untuk menjamin bahwa calon penyewa rumah susun adalah benar-benar penduduk Provinsi DKI Jakarta, mengingat pembangunan Rusunawa di Provinsi DKI Jakarta merupakan kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan tujuan dan sasaran untuk membantu penduduk di wilayah Provinsi DKI Jakarta yang belum mempunyai tempat tinggal sehingga yang menjadi sasaran program ini tentu adalah penduduk Provinsi DKI Jakarta.
b. Sudah Menikah
   Persyaratan ini ditetapkan untuk lebih mengutamakan warga masyarakat yang sudah berkeluarga, dengan mempertimbangkan bahwa orang yang sudah menikah dan berkeluarga lebih membutuhkan tempat tinggal dibandingkan mereka yang belum menikah atau berkeluarga.
c. 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 belum mempunyai tempat tinggal sendiri. Bagi masyarakat yang menyewa Rusunawa, hal ini harus dibuktikan dengan adanya surat keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan setempat.
d. Berpenghasilan Rendah
   Mengingat Rusunawa adalah rumah susun milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang disewakan, bukan sosial yang diberikan secara cuma-cuma, maka penghasilan juga menjadi pertimbangan dalam menyewakan Rusunawa ini. Hal ini untuk menjamin kedepannya penyewa tersebut tetap mempunyai kemampuan memenuhi salah satu kewajiban pokoknya, yaitu membayar uang sewa. Hal ini juga sesuai dengan sarana dari pembangunan rumah susun yaitu diperuntukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pembuktian terhadap hal ini yaitu dengan adanya keterangan penghasilan per bulan dari tempat penyewa bekerja atau kelurahan.

2. Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun di Provinsi DKI Jakarta

Prosedur perjanjian sewa menyewa rumah susun di Provinsi DKI Jakarta ini adalah sebagai berikut:

a. Pendaftaran

Dalam pendaftaran ini calon penyewa rumah susun mengajukan permohonan menyewa rumah susun yang diajukan kepada Kepala UPRS Dinas Pekerjaaan Umum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Selain mengisi formulir pengajuan menyewa Rusunawa, calon penyewa Rusunawa juga dilengkapinya dengan bukti-bukti dari persyaratan yang harus dipenuhi di atas yang terdiri dari:

1) Fotocopy Kartu Keluarga (KK);
2) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP);
3) Keterangan tidak mempunyai rumah dari kelurahan;
4) Keterangan penghasilan per bulan;
5) Pas photo suami/isteri pemohon.

b. Seleksi Administrasi
Seleksi administrasi ini dilakukan oleh pihak pengelola yang dalam hal ini yaitu UPRS untuk menyeleksi 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 berniat untuk menyewa Rusunawa.

c. Mengisi Lembar Pernyataan oleh Penyewa Rusunawa
Terhadap calon penyewa Rusunawa yang sudah memenuhi persyaratan dan lolos dalam tahap seleksi administrasi akan diberikan pemberitahuan dan pemanggilan kepada pihak yang bersangkutan untuk kemudian mengisi dan menandatangani persyaratan tertulis sebagai tanda persetujuan atau kesepakatan terhadap semua aturan yang telah dibuat oleh pihak pengelola Rusunawa yaitu UPRS. Selain mengisi surat pernyataan, penyewa juga membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan. Uang sewa 2 (dua) bulan yang dibayarkan di muka tersebut digunakan sebagai jaminan.

d. Pemberian Surat Ijin Penghunian (SIP), Penetapan Nomor Unit Rusunawa dan Penyerahan Kunci Kepada Penyewa
Setelah memenuhi persyaratan, penyewa Rusunawa akan mendapatkan Surat Ijin Penghunian (SIP) serta kunci dari satuan unit rumah susun yang menjadi haknya untuk ditempati dan juga dapat menggunakan semua fasilitas yang sudah disediakan oleh pengelola Rusunawa. Satuan unit rumah susun yang menjadi hak penyewa ini ditentukan dengan melalui undian untuk menentukan nomor satuan unit rumah susun 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.

3. Hak dan Kewajiban para Pihak serta Larangan bagi Penyewa Rusunawa

Secara umum dalam sewa menyewa rumah susun di Provinsi DKI Jakarta, hak dan kewajiban bagi para pihak yang dalam hal ini adalah hak dan kewajiban penyewa rumah susun serta pengelola termuat di dalam tata tertib Rusunawa. Tata tertib inilah yang menjadi acuan di dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah susun di Provinsi DKI Jakarta. Dengan demikian maka bagi para pihak segala ketentuan dan peraturan yang ditetapkan oleh pengelola dalam tata tertib Rusunawa ini akan mengikat mereka semenjak penyewa menandatangani pernyataan tertulis bermaterai yang dibuat oleh pengelola

Rusunawa. Tata tertib Rusunawa di Provinsi DKI Jakarta adalah sebagai berikut:

a. Hak dan kewajiban pengelola
   1) Hak pengelola:
      a) Menarik uang sewa, rekening air, listrik dan biaya-biaya lain yang ditetapkan pengelola.
      b) Mengenakan sanksi atas pelanggaran penghunian oleh penyewa.
      c) Melaksanakan penertiban penghuni.
      d) Melaksanakan pemutusan sewa apabila penyewa melalaikan kewajibannya.
   2) Kewajiban pengelola:
      a) Menyediakan fasilitas listrik, air bersih di setiap satuan satuan unit Rusunawa.
      b) Melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen sarana Rusunawa sesuai dengan standar kesehatand an keamanan.
      c) Mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur serta lestari.
      d) Menjaga lingkungan bekerjasama dengan penyewa dan aparat keamanan.
      e) Memberi informasi kepada penyewa atas kebijakan-kebijakan pengelola yang akan ditetapkan.
      f) Memberikan pemberitahuan kepada penyewa atas kegiatan-kegiatan berkaitan dengan pemeliharaan dan/atau perbaikan Rusunawa.

b. Hak dan kewajiban penyewa
   1) Hak penyewa:
      a) Menempati satuan unit Rusunawa untuk keperluan tempat tinggal.
      b) Menggunakan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan Rusunawa.
      c) Mengajukan keberatan atas pelayanan yang kurang baik oleh pengelola Rusunawa.
      d) Mendapatkan penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang pencegahan, pengamanan, dan penyelamatan atas bahaya kebakaran.
      e) Memanfaatkan bagian bersama.
      f) Memanfaatkan benda bersama.
      g) Memanfaatkan tanah bersama yang didasarkan atas luas sarana Rusunawa.
   2) Kewajiban penyewa:
      a) Membayar sewa dan membayar segala biaya yang ditetapkan pengelola.
      b) Membayar pemakaian listrik dan air bersih.
      c) Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan/disediakan dengan menggunakan pembungkus secara rapi dan teratur tidak berserakan.
      d) Memelihara sarana Rusunawa yang disewa dengan sebaik-baiknya.
      e) Mematuhi ketentuan tata tertib tinggal di sarana Rusunawa yang ditetapkan oleh pengelola dan yang ditetapkan secara bersama antara pengelola dan penyewa.
      f) Mengikuti kegiatan yang dilakukan warga Rusunawa.

c. Larangan bagi penyewa/pemegang ijin sewa
   1) Bidang administrasi:
      a) Tidak menempati Satuan Unit Rusun (SUR) yang disewa.
      b) Menyewakan atau memindahtangankan sarana Rusunawa kepada pihak lain.
      c) Menyewa lebih dari satu Satuan Unit Rusunawa.
      d) Dilarang menggunakan Satuan Unit Rusunawa sebagai tempat usaha.

2) Fasilitas Rusunawa:
   a) Dilarang melakukan merusak atau melakukan tindakan yang dapat menimbulkan pencemaran terhadap fasilitas bersama yang ada di lingkungan Rusunawa.
   b) Dilarang memasang tambahan instalasi listrik atau air, menggali jalan, taman dan lain-lain tanpa seijin pengelola.
   c) Dilarang memasang alat pendingin (AC) tanpa seijin pengelola.
   d) Dilarang merusak instalasi listrik, air, lampu taman, lampu penerangan di komplek Rusunawa.
   e) Dilarang memasang antene rig, radio cb maupun alat komunikasi radio lainnya selain yang disediakan oleh pengelola.

3) Konstruksi bangunan:
   a) Penyewa dilarang melakukan perubahan atau perombakan bangunan Rusunawa dalam bentuk apapun tanpa persetujuan tertulis dari pengelola.
   b) Penyewa dilarang membuat bangunan tambahan.
   c) Penyewa dilarang memaku atau melubangi dinding.
   d) Penyewa dilarang membongkar langit-langit dan menyimpan barang di langit-langit.
   e) Penyewa dilarang membawa, meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas kekuatan/daya dukung lantai yang ditentukan.

4) Ketertiban:
   a) Penyewa dilarang memelihara binatang peliharaan kecuali ikan hias di dalam akuarium.
   b) Penyewa dilarang membuang benda/sampah dari atas ke bawah.
   c) Penyewa dilarang melakukan kegiatan yang menimbulkan suara bising/keras, bau menyengat dan lainnya.
   d) Penyewa dilarang melakukan perbuatan yang dapat mengganggu keamanan, ketertiban dan kesusilaan. Perbuatan tersebut antara lain berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, berbuat maksiatdan lain sebagainya.
   e) Penyewa dilarang menyimpan, meletakkan barang/benda di koridor, tangga atau tempat yang dapat mengganggu/menghalangi kepentingan bersama.
   f) Penyewa dilarang menjemur pakaian selain di tempat yang telah disediakan.

Dalam hal menyangkut pengawasan terhadap ketertiban dan sosialisasi kemasyarakatan para penghuni Rusunawa sendiri dilaksanakan dengan pembentukan kepengurusan Rukun Tetangga (RT). Pengurus RT di Rusunawa mengurusi masalah administrasi kependudukan dan sosialisasi warga di Rusunawa itu sendiri, sementara masalah yang menyangkut bangunan, fasilitas, sewa menyewa menjadi tanggung jawab dari pihak pengelola Rusunawa. Namun dalam hal menyangkut ketertiban umum, hal tersebut menjadi tanggung jawab bersama antara pengurus RT dan juga pengelola sehingga apabila terjadi pelanggaran yang mengganggu kertertiban umum di Rusunawa tersebut, pengurus RT memberikan laporan kepada pihak pengelola, kemudian pihak pengelola yang akan melakukan tindak lanjut dengan meminta pertanggungjawaban dari penghuni yang bersangkutan, memberikan peringatan dan apabila masih melakukan pelanggaran maka Surat Ijin Penghunian (SIP) dari penghuni yang bersangkutan akan dicabut oleh pihak pengelola.

B. AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KONTRAK SEWA MENYEWA SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM PERCEPATAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI

MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH YANG DIALIHKAN PADA PIHAK KETIGA

Dalam perjanjian sewa menyewa tentu ada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan baik oleh pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Kewajiban-kewajiban pihak penyewa maupun yang menyewakan telah diatur di dalam KUHPerdata, Buku ke III Bab IV bagian kedua dan ketiga.

Dalam Pasal 1550 BW, menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan, sekalipun hal tersebut tidak ditentukan dalam perjanjian. Ketiga macam kewajiban tersebut adalah:

a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada pihak penyewa;
b. Kewajiban pihak yang menyewa untuk memelihara barang yang disewa, selama waktu yang diperjanjikan sehingga barang yang disewa tersebut tetap dapat dipergunakan, dan dapat dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa;
c. Pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada si penyewa, menikmati barang yang disewa selama perjanjian berlangsung.

Sementara yang merupakan hak bagi pihak yang menyewakan adalah bahwa ia berhak atas harga yang telah disepakati dan menerima hasil pembayaran sewa tersebut.

Sedangkan kewajiban pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560, 1561, 1564 dan 1566 KUHPerdata. Secara garis besarnya dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Penyewa wajib melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang ditetapkan;
b. Memelihara benda yang disewakan itu sebaik-baiknya dan mempergunakan benda tersebut menurut kegunaannya;
c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa, kecuali ia dapat membuktikan bahwa kerusakan itu bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi di luar kekuasaannya; dan
d. merupakan hak penyewa adalah bahwa ia berhak untuk menggunakan atau menikmati objek sewa selama masa sewa menyewa berlaku.

Selama itu hak penyewa dimaksud tidak hilang sekalipun objek dialihkan kepada pihak ketiga, kecuali terjadinya pelepasan atau pembatalan perjanjian karena suatu sebab. Dalam Hukum Perdata dikenal suatu kaedah yang diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdata yang berbunyi "Jual beli tidak memutuskan sewa menyewa". Pasal ini memberikan kedudukan yang kuat bagi penyewa dalam memanfaatkan objek sewa.

Masyarakat yang ingin tinggal dan menyewa di rumah susun terlebih dahulu harus membicarakan dengan pihak pengelola atau dalam hal ini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-menyewa rumah. Gangguan-gangguan dan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi oleh si penyewa. Si penyewa terikat dengan kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil apabila selama disewa mengalami kerusakan.

Mengenai pengelolaan Rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rusunawa terikat satu perjanjian. Termuat di dalam perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban pengelola dan penyewa, termasuk dalam perjanjian tersebut adalah sanksi yang akan diterima penyewa Rusunawa apabila melanggar kewajiban penyewa. Di dalam perjanjian sewa rusunawa tersebut pengelola dan penyewa tidak dalam kedudukan yang setingkat.

Terhadap pelanggaran kewajiban yang dilakukan penyewa dan kemudian diketahui oleh pengelola, maka pengelola melakukan kompromi dengan penyewa. Tindakan dimaksudkan ada pelanggaran maka pengelola tidak mempergunakan haknya untuk memberikan sanksi kepada penyewa yang melakukan pelanggaran, melainkan mengajak kompromi agar pengelola meyesuaikan jenis dan bobot pelanggarannya. Dengan penyelesaian yang kurang tegas dari pengelola dengan dibiarkan menunggak dan dibayari dengan catatan bulan depan dibayar dan dibiarkan dengan catatan tidak mengganggu penyewa lainnya, hingga menarik tambahan uang sewa. Dalam pelanggaran kewajiban yang seharusnya pengolala dapat pemasukan dana dari penyewa ternyata dipergunakan untuk menutupi pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa yang seharusnya menjadi kewajibannya.

Adapula yang harus dilakukan oleh pengelola dalam memberikan tindakan terhadap penyewa yang melanggar kewajiban. Beberapa pengertian keadilan seperti yang telah penulis uraikan, yakni (a) Apa yang diperbuat tidak merugikan orang lain, (b) Adanya keseimbangan antara apa yang diperoleh seorang dengan orang lain, (c) Adanya suasana tentram dan damai di sekelilingnya.

Penulis akan menguraikan data pelanggaran kewajiban penyewa Rusunawa. *Pertama*, Perbuatan seseorang sepanjang tidak merugikan orang lain. Rusunawa sebagai tempat tinggal bersama tentunya akan menimbulkan interaksi sosial antara penghuni Rusunawa. Tentunya didalam isi perjanjian berisikan peratutan dalam meteri perjanjian rusunawa yang berisi tata tertib yang diberlakukan sama dengan penyewa yang lain, sehingga sama perlakuannya. Pemberlakukan tersebut dimaksudkan ketika penyewa melakukan pelanggaran kewajiban tentunya tidak terpengaruh oleh pelanggaran kewajiban yang dilakukan yang lain dengan adanya sanksi yang tegas. Apabila sanksi tersebut tidak diberi pelanggaran yang tegas, maka secara langsung ataupun tidak langsung merugikan penyewa yang lain, contohnya sebagai akibat tidak dibayarnya rekening listrik maka aliran listrik dipadamkan. Akibat pemadaman ini akan merugikan penyewa lain yang teah membayar rekening listrik, padahal pemadaman tersebut bukan akibat perbuatan yang membayar listrik.

Kedua, adanya keseimbangan antara apa yang diperoleh seorang dengan orang lain. Penyewa yang melakukan pelanggaran kewajiban dan tidak diberi sanksi, maka atas pelangagran tersebut akan menimbulkan ketidakseimbangan apa yang diperolehnya dengan apa yang diperoleh orang lain dengan contoh seorang membayar rekening listrik akan tetapi seorang yang tidak membayar bisa menggunakan fasilitas tersebut maka adanya ketidakseimbangan dengan yang membayar dan yang tidak membayar.

Ketiga, adanya suasana tentram dan damai di sekelilingnya. Ketertiban di lingkungan rusunawa ada didalam meteri perjanjian sewa menyewa. Apabila terjadi adanya pelanggaran kewajiban salah satu penyewa maka akan timbul ketidaktertiban penyewa maka akan menimbulkan kurangnya ketentraman dan kedamaian dalam lingkungan Rusunawa. Dengan demikian pengelola memberikan sanksi tegas guna memberikan suasana tertib karena salah satu ada yang melanggar ketertiban maka penyewa lain akan terkena dampaknya dengan demikian dipastikan ketentraman dan kedamaian di lingkungan Rusunawa akan terganggu.

Akibat munculnya wanprestasi ialah timbulnya hak pada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian kerugian yang dideritanya terhadap pihak yang wanprestasi. Pihak yang wansprestasi memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang menderita kerugian. Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat hanya berlaku di antara para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa

setiap perjanjian, hanya membawa akibat berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jadi apa yang menjadi kewajiban atau prestasi yang harus dilaksanakan penyewa dalam perjanjian hanya merupakan dan menjadi kewajibanya semata-mata. Dalam hal terdapat seorang pihak ketiga yang kemudian hari melaksanakan kewajibannya tersebut kepada pemberi sewa, maka ini tidak berarti penyewa dilepaskan atau dibebaskan dari kewajibannya tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis bisa mengambil kesimpulan, sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengelolaan rumah susun sewa dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, terjadinya perjanjian sewa menyewa pada satuan rumah susun dimulai dengan apabila ada calon penyewa yang ingin menyewa maka ia dapat mengajukan permohonan sebagai calon penghuni rumah susun kepada pihak pengelola rumah susun. Calon penyewa memahami memenuhi persyaratan yang dibuat oleh pihak pengelola rumah susun, setelah dipenuhi maka diberikan surat perjanjian sewa menyewa yang sudah dibuat standar oleh pihak pengelola rumah susun sewa maka harus dibaca dan dipahami. Apabila ia menyetujui dan menyanggupi ketentuan dari syarat-syarat yang ditetapkan dan berjanji untuk melaksanakan segala ketentuan yang ditetapkan dan berjanji untuk melaksanakan segala ketentuan serta menerima segala akibat atau sanksi yang ditetapkan maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian sewa menyewa tersebut serta menerima segala akibat atau sanksi yang ditetapkan maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian sewa menyewa tersebut disertai dengan pembayaran uang sewa dan uang jaminan.
2. Akibat hukumnya atas perjanjian sewa menyewa yang dialihkan pada pihak ketiga terhadap satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), yang dibuat oleh UPRS provinsi mempunyai hak dan kewajiban, adapun hak-hak para pihak yang terdapat dalam pasal diperjanjian sewa menyewa yang telah ditetapkan oleh UPRS, berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh UPRS.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan ini maka saran-saran yang dapat dilakukan ke depan antara lain sebagai berikut.

1. Bahwa pemberian fasilitas Rusunawa sebaiknya diberikan bagi masyarakat yang kurang mampu, atau Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sehingga apa yang diamanatkan dalam undang-undang tentang Satuan Rumah Susun, memang tercapai, bukan bagi masyarakat yang mampu atau mapan, khususnya bagi masyarakat korban penggusuran, sesuai dengan fungsi dan kegunaannya.
2. Perjanjian sewamenyewa yang dialihkan oleh penyewa, sebaiknya diberikan diberikan sanksi yang tegas dan jelas, baik ganti rugi atas sejumlah uang, maupun pembongkaran, supaya bagi penyewa yang mempunyai tidak mempunyai itikad yang kurang baik, akan berfikir dua kali, untuk mengikari dari perjanjian tersebut.

UCAPAN TERIMA KASIH

DAFTAR PUSTAKA

Andria Sutendi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen,* Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Arie Sukanti Hutagalung, dkk, *Suatu Rangkuman Condominiu dan Permasalahannya Materi Perkuliahan,* Jakarta: Elips Proyect-FH-UI, 1994.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 2005.

Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Malang: Bayumedia, 2004.

R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.