JURNAL ILMIAH

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (KOS-KOSAN) DI KOTA MATARAM

Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan
Untuk Mencapai Derajat S1
Pada Program Studi Ilmu Hukum

Oleh :

ERYK TRIYONO
D1A.111.067

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM
2015

LEMBAR PENGESAHAN JURNAL ILMIAH

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (KOS-KOSAN) DI KOTA MATARAM

Oleh :

ERYK TRIYONO
D1A.111.067

Menyetujui

Pembimbing pertama,

(Dr. Aris Munandar, SH., M.Hum.)
NIP : 196106101987031003

TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH (KOS-KOSAN) DI KOTA MATARAM

ERYK TRIYONO
D1A111067

FAKULTAS HUKUM UIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Skripsi ini bertujuan untuk memberikan informasi mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) dan untuk mengetahui Undang-Undang dan peraturan tentang perumahan dan pemukiman serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penghuni rumah oleh bukan pemilik yang sah. Metode yang digunakan adalah normatif-empiris dengan mengkaji data primer dan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif dan melakukan wawancara dengan pihak terkait. Dapat disimpulkan bahwa hak dan kewajiban para pihak dapat dilihat dalam Pasal 1551-1552 dan Pasal 1560-1566 KUHPerdata. Sedangkan tanggung jawab hukum para pihak dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.

Kata kunci : Kos-Kosan, Perjanjian Sewa-Menyewa

ABSTRACT

The purpose of this eassay aims to provide information about the legal responsibilities of the parties in the implementation of the lease agreement houses (boarding house) and to know the laws and regulations on housing and settlement as well as other regulations related to the householder by not the rightful owner. The method used is to examine the normative-empirical primary data and secondary data were analyzed qualitatively and conduct interviews with stakeholders. It can be concluded that the rights and obligations of the parties can be seen in Section 1551-1552 and 1560-1566 Civil Code Article. While the legal responsibilities of the parties can be seen on the rights and obligations of the parties, both the lessor and the lessee.

Keywords: boarding house, Rent-Hire Agreement

1. PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial masyarakat dibebaskan melakukan kegiatannya berdasarkan hukum yang ada. Namun naluri untuk mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi secara sadar ataupun tidak sering terlibat dengan suatu perjanjian. Dengan asas kebebasan berkontrak *(consensual)*, setiap orang dengan bebas membuat perjanjian. Asas ini menetapkan para pihak bebas untuk membuat kontrak apa saja, baik yang sudah ada maupun yang belum ada pengaturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Asas kebebasan berkontrak ini hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.[1]

Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

---

[1]R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,*cet 20, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1958), hlm. 307.

Perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah (kos-kosan) ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pemilik rumah (kos-kosan) akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari rumah (kos-kosan) yang di sewa, dan pemilik rumah (kos-kosan) akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.

Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa-menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Dari latar belakang di atas maka dapat di kemukakan rumusan masalah sebagai berikut; 1. Bagaimanakah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) di Kota Mataram ?, 2. Bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) di Kota Mataram ?. Tujuan penelitian untuk memberikan informasi bagi masyarakat tentang gambaran mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) di Kota Mataram dan untuk mengetahui lebih dalam mengenai Undang-undang dan peraturan tentang perumahan dan pemukiman serta peraturan lainnya yang berkaitan dengan penghuni rumah oleh bukan pemilik yang sah.

Adapun manfaat yang akan dicapai adalah : a. Manfaat Teoritis untuk mengetahui dan juga mengembangkan Ilmu Hukum pada umumnya, khususnya hukum perjanjian, serta menambah pengetahuan dan wawasan juga sebagai refrensi tambahan pada program studi Ilmu Hukum Universitas Mataram, khusus mengenai tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan). b. Manfaat Praktis diharapkan bermanfaat sebagai masukan bagi masyarakat pada umumnya serta dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah khususnya rumah kost.

2. PEMBAHASAN

A. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) di Kota Mataram.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan Pasal 1548 KUHPerdata).[2] Berdasarkan

[2]Ibid

uraian pengertian mengenai sewa menyewa tersebut maka dapat ditarik unsur-unsur sebagai berikut : a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. b. Adanya konsensus antara kedua belah pihak, c. Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak. d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda. e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Sedangkan Objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa kos-kosan yang telah disepakati sebelumnya. Sedangkan kewajibannya adalah di atur dalam pasal 1551-1552 KUHPerdata sebagai berikut : a. Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik. b. Barang yang disewakan harus terus dijaga baik-baik dan yang rusak wajib diperbaiki (apabila hal tersebut menjadi

tanggung jawabnya). c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlaku perjanjian sewa menyewa. d. Menanggung segala kekurangan pada benda yang disewakan, yaitu kekurangan-kekurangan yang dapat menghalang-halangi pemakaian benda itu, walaupun ia sejak berlakunya perjanjian itu tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

Adapun hak dari pihak yang menyewakan berdasarkan penemuan dilapangan adalah sebagai berikut :[3] a. Menerima sejumlah uang berdasarkan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. b. Menerima kembali barang (kamar kos-kosan) apabiala sudah berakhirnya waktu yang telah disepakati dari pihak penyewa dalam keadaan semula (dalam keadaan sebagaimana kamar kos-kosan itu di berikan pertama kali).

Kewajiban dari pihak yang menyewakan berdasarkan penemuan dilapangan adalah sebagai berikut :[4] a. Memberikan barang (kamar kos-kosan) kepada pihak penyewa apabila telah menerima sejumlah uang berdasarkan harga yang telah disepakati. b. Mengganti lampu kamar kos-kosan yang telah redup. c. Memperbaiki kerusakan-kerusakan kecil yang di akibatkan oleh tanpa kesengajaan pihak penyewa (misalnya rusaknya tiba-tiba pintu kamar mandi

[3]Wawancara dengan beberapa orang selaku pemilik kos-kosan, tanggal 1 Maret 2015.

[4]Wawancara dengan beberapa orang selaku pemilik kos-kosan, tanggal 1 Maret 2015.

yang mengakibatkan tidak bisa di buka). d. Menegur pihak penyewa apabila tidak mengindahkan tata tertib aturan kos-kosan.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan kewajibannya adalah diatur dalam Pasal 1560-1566 KUHPerdata sebagai berikut : a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. b. Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan. c. Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa. d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya. e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab. f. Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaannya kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosan, kerugian, serta bunga.

Adapun hak dari pihak penyewa berdasarkan penemuan dilapangan adalah sebagai berikut :[5] a. Menikmati suatu barang (kamar kos-kosan) selama waktu yang telah disepakati sebelumnya. b. Mendapatkan rasa nyaman dan aman saat berada di lingkungan kos-kosan. c. Mendapatkan fasilitas dari pemilik kos-kosan yang telah disepakati sebelumnya seperti lemari, tempat tidur dan sebagainya berdasakan kesepakatan sebelumnya.

[5]Wawancara dengan beberapa orang selaku penyewa kos-kosan, tanggal 1 Maret 2015.

kewajiban penyewa yang telah ditentukan sendiri oleh pemilik kos-kosan sebagai berikut :[6] a. Mematuhi ketentuan yang berlaku di RT dan lingkungan Dasan Sari. b. Menjaga kebersihan kos dan menjaga nama baik pemilik kos. c. Mematuhi norma yang berlaku di masyarakat (agama, kesopanan, moral/kesusilaan dan hukum). d. Mengunci pintu gerbang dan pintu kamar setiap keluar masuk. e. Mematikan listrik saat tidak menggunakan listrik. f. Mematikan mesin air setelah bak penampungan penuh. g. Menutup kran air masing-masing kamar setelah selesai menggunakan air. h. Memarkir sepeda motor pada tempat parkir yang disediakan. i. Mengunci leher sepeda motor selain menggunakan kunci pengaman yang lebih paten atau alarm. j. Membayar kos tepat waktu sesuai jatuh tempo atau perjanjian. k. Menjaga keamanan kos dan keamanan hak milik masing-masing penhuni kos. l. Saling mengingatkan untuk hal-hal kebaikan dan saling melarang untuk hal-hal yang tidak baik atau menjerumuskan.

B. Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) di Kota Mataram.

Perjanjian yang akan dibahas disini adalah perjanjian sewa menyewa kos-kosan dalam pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari

[6]Wawancara tata tertib penghuni kos-kosan yang beralamatkan di lingkungan desa Dasan Sari.

sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.[7] Dengan kata lain dalam kesepakatan ini dimana penyewa kos-kosan harus membayarkan atau memberikan imbalan sedangkan pemilik kos-kosan memberikan manfaat dari kos-kosan yang disewakan oleh penyewa kos-kosan.

Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini adalah perbuatan yang memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh para pihak, sehingga tercapai tujuan yang disepakati. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang telah disepakati untuk dilakukan.

Adapun mengenai pelakasanaan kewajiban dan pertanggung jawaban dari pihak penyewa adalah sebagai berikut. Pelaksanaan kewajibannya adalah :[8] a. Menjaga keamanan dengan tidak mennggandakan kunci kamar kos yaitu cukup memegang satu kunci asli kamar kos. b. Menjaga suasana lingkungan disekitar kos-kosan agar tetap bersih,rapi, nyaman dan tenang selama berada dilingkungan tersebut. c. Dilarang untuk menerima tamu apabila diatas pukul 22.00 WITA. d. Dilarang menerima tamu berlainan jenis didalam kamar. e. Dilarang membawa teman untuk menginap kecuali atas izin pemilik kos. f. Dilarang berpacaran apalagi berbuat yang amoral dilingkungan kos.

---

[8]Wawancara dengan beberapa orang selaku pemilik dan penyewa kos-kosan, tanggal 5 Maret 2015.

Pelaksanaan pertanggung jawabannya adalah sebagai berikut :[9] a. Apabila terjadi kehilanagan barang milik penghuni kos, bukan merupakan tanggung jawab pemilik kos, b. Apabila terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh penyewa, keluarga atau kerabat penyewa wajib dikenakan biaya untuk mengganti kerugian. c. Apabila melenggar ketentuan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka : 1. Akan diberikan peringatan. 2. Akan dilaporkan ke orang tua dan ketua RT/kepala lingkungan. 3. Akan dikeluarkan dari kos tanpa ada kompensasi sewa kos. 4. Dilaporkan kepada polisi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian diatas, ketika perjanjian akan dilaksanakan maka kedua belah pihak, baik pemilik kos-kosan maupun penyewa kos-kosan melekat hak-hak dan kewajiban-kewajiban tersebut. Dan apabila pada kenyataannya pihak yang satu yaitu penyewa kos-kosan tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang lainnya yaitu pemilik kos-kosan dapat menuntut haknya untuk mengganti kerugian atau menuntut melaksanakan perjanjian, ataupun kedua-duanya.

3. PENUTUP

Berdasarkan pemaparan dam pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan beberapa hal yang sekiranya dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini, antara lain : 1. Hak dan kewajiban para pihak yaitu pihak yang

[9]Wawancara dengan beberapa orang selaku pemilik dan penyewa kos-kosan, tanggal 5 Maret 2015.

menyewakan maupun pihak penyewa dapat dilihat dalam Pasal 1551-1552 KUHPerdata yang berisi kewajiban pihak yang menyewakan, sedangkan dalam Pasal 1560-1566 yang berisi kewajiban pihak penyewa. 2. Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kos-kosan dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan kos-kosan maupun pihak penyewa kos-kosan. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

Sebaiknya dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan), para pihak yaitu pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa harus memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing.Dan berkaiyan dengan tanggung jawab para pihak, sebaiknya pemilik dan penyewa melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan apa yang telah di sepakati sebelumnya untuk menghindari terjadinya hal-hal yang menjadi masalah dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,*cet 20, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1958)

B. Wawancara

Wawancara dengan beberapa orang selaku pemilik kos-kosan.

Wawancara dengan beberapa orang selaku penyewa kos-kosan.

Wawancara tata tertib penghuni kos-kosan yang beralamatkan di lingkungan desa Dasan Sari.