

KEABSAHAN SEWA MENYEWAWA KAMAR KOST SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

LEGALITY OF RENTING ORAL RENTAL ROOMS IN CIVIL LAW PERSPECTIVE

**Sri Endang Rayung Wulan¹, Rebecca Kallo², Meiryna Nurlinda³, Hasby Noer
Ashiddiqe⁴**

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan, Gn. Bahagia, Kecamatan Balikpapan
Selatan, Kalimantan Timur, 76114
Email: Rayung.wulan@uniba-Bpn.ac.id , R_ecca@yahoo.co.id

ABSTRAK

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. Pada Pasal 1709 dan Pasal 1710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kehilangan barang milik penyewa hunian di penginapan merupakan tanggung jawab pemilik kamar sewa, namun dalam hal peraturan mengenai sewa kamar kos hal ini belum diatur secara khusus dalam Kitap Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa menyewa; Perjanjian Lisan; Rumah Kost

ABSTRACT

Rent agreements (boarding houses) are widely used by the parties in general, because with the agreement of renting houses (boarding houses) can help the parties, both from the renter and the landlord (boarding house) will benefit each other. Tenants benefit with the enjoyment of the house (boarding house) that is rented, and the landlord (boarding house) will benefit from the rental price that has been provided by the tenant. The law distinguishes between lease agreements in writing and orally. The lease in writing expires for the sake of "automatic" law, i.e. when the specified time runs out, without notice of termination is required. As for verbal renting, that is, if the renter informs the tenant that he will stop the rent. Notifications are made by heeding according to local customs. In Article 1709 and Article 1710 of the Civil Code the loss of property of residential tenants in the accommodation is the responsibility of the owner of the rental room, but in the case of regulations concerning the rental of boarding rooms this matter has not been specifically regulated in the Kitap Civil Law

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

⁴ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

Artikel

Keywords: *Lease Agreement; Oral Agreement; Boarding House*

Artikel

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.⁴

Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain: Pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran, maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan, sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan. Kedua, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terputus bulanan sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain. Ketiga, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi. Keempat, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi. Kelima, bahwa pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan, maka ada yang dinamakan Ibu dan Bapak Kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat. Keenam, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri. Ketujuh, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya. Kedelapan, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu

⁴ Billy Dicko Stepanus Harefa Dan Tuhana Tuhana, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk),” *Privat Law* 4, No. 2 (2016): Hlm 117.

Artikel

dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. Kesembilan, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.⁵

Sudut pandang yang berbeda antara rumah kontrak dan rumah kos atau biasa disebut dengan kos-kosan ini berdampak pula pada penerapan hukum dalam keduanya, rumah kontrak tidak begitu kompleks seperti dengan rumah kos atau sering di sebut dengan kos-kosan. Dalam rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki keterkaitan dengan pemilik kos dan tentu dengan fasilitas yang berbeda pula, seperti pelayanan sebagai bentuk timbal balik dari penghuni kos yang sudah membayar dan pemilik kos sebagai pengelola yang harus senantiasa memberikan pelayanan seperti bersih-bersih dan penjagaan keamanan dan kebanyakan perjanjian rumah kos juga dilakukan secara lisan antara pemilik rumah kos dan kos-kosan. Dalam prakteknya maka kita akan menemukan berbagai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dan penghuni kos, dapat dipahami perjanjian seperti ini merupakan perjanjian campuran yang di dalamnya memuat beberapa aspek perjanjian yang sulit dikualifikasikan.⁶

Kota Balikpapan sebagai Kota Provinsi Kalimantan Timur yang semakin maju dan modern dalam dunia pendidikan dan bidang perekonomian dimana dibutuhkan sumber daya manusia yang semakin banyak sehingga banyak orang yang datang ke Kota Balikpapan Mataram baik untuk menuntut ilmu maupun untuk bekerja sehingga dibutuhkan tempat tinggal yang layak, pilihan yang paling banyak diminati adalah rumah kos karena dinilai lebih ekonomis. Dalam penyewaan kamar kos terdapat perjanjian antara yang menyewakan dan penyewa rumah kos. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pada perjanjian pihak pemilik kos dengan penyewa bebas mengadakan perjanjian sewa menyewa seperti ditentukan di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak terkait pada suatu bentuk tertentu, artinya dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Suatu perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan, jika adanya perselisihan maka bisa dibuktikan dengan adanya saksi minimal dua orang atau lebih. Pada praktek yang terjadi di lapangan perjanjian sewa menyewa kos masih dilakukan secara lisan yang didasarkan dengan suatu janji atau kepercayaan menurut kebiasaan setempat.

⁵ Ahadi, “Perbedaan Rumah Kontrak Dan Kost,” 2013, [Http://Www.ilmusipil.Com/Perbedaan-Rumah-Kontrakan-Dan-Kost](http://www.ilmusipil.com/perbedaan-rumah-kontrakan-dan-kost). Terakhir Diakses Pada 14 April 2021 Pukul 15.00

⁶ Wibowo T. Tunardy, “Jenis-Jenis Perjanjian,” 2012, [Https://Www.jurnalhukum.Com/Jenis-Jenis-Perjanjian/](https://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/). Terakhir Diakses Pada 17 September 2020 Pukul 22.00

Artikel

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos yang dibuat secara lisan berdasarkan KUH Perdata?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum bagi si penyewa kamar kos?

C. Metode

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris. Pendekatan yang digunakan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan sosiologi (*sociological approach*). Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: Data lapangan, yaitu sumber data yang diperoleh langsung dalam penelitian lapangan dan keterangan yang berkaitan langsung dengan objek penelitian.⁷

D. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.⁸

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.⁹ Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, juga mendefinisikan perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau

⁷ Zainal Asikin Dan Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), Hlm 30.

⁸ Komar Andasasmita, *Notaris Ii Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya* (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), Hlm 430.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Iii Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya (Cetakan Ii)* (Bandung: Alumni, 1993), Hlm 65.

¹⁰ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertulis* (Bandung: Subur, 1991), Hlm 1.

Artikel

dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹¹

Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Kalau demikian, perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/ *rechtbe-trekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.¹² Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Dengan kata lain, bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut.

Definisi perjanjian yang telah diuraikan di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, terdapat beberapa kelemahan dan kekurangan menurut para sarjana. Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut ialah :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum,
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata,
- c. Sehingga perumusanya menjadi “perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹³

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis,

¹¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian* (Bandung: Sumur, 1993), Hlm 9.

¹² Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Rajawali Pers, 2020), Hlm 92.

¹³ Chrystofer Chrystofer, “*Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopidan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta)*” (Phd Thesis, Universitas Diponegoro, 2017), Hlm 13.

Artikel

yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.¹⁴

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengemukakan empat syarat, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian.

Menurut Endah Purwaningsih dalam Ardiansyah, dkk¹⁵ Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian dinyatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat kumulatif. Keempat syarat untuk sahnya perjanjian tersebut antara lain:

- a. Sepakat diantara mereka yang mengikatkan diri. Artinya para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu dianggap tidak ada apabila diberikan karena kekeliruan, kekhilafan, paksaan ataupun penipuan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kata kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah bahwa para pihak telah dinyatakan dewasa oleh hukum, yakni sesuai dengan ketentuan KUHPerdata, mereka yang telah berusia 21 tahun, sudah atau pernah menikah. Cakap juga berarti orang yang sudah dewasa, sehat akal pikiran, dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundang-undangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dan orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum yaitu : orang-orang yang belum dewasa, menurut Pasal 1330 KUHPerdata jo. Pasal 47 UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan, menurut Pasal 1330 jo. Pasal 433 KUPerdata; serta orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu seperti orang yang telah dinyatakan pailit oleh pengadilan.
- c. Suatu Hal Tertentu. Dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.
- d. Suatu Sebab Yang Halal. Suatu perjanjian harus berdasarkan sebab yang halal yang tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu: Tidak bertentangan dengan ketertiban umum; tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan tidak bertentangan dengan undang-undang.

Pembatalan perjanjian dapat diminta oleh salah satu pihak dalam perjanjian yang merasa dirugikan. Suatu perjanjian dapat diminta pembatalan apabila:¹⁶

- a. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu perjanjian tersebut karena adanya cacat kehendak (*wilsegebreke*) antara lain karena kekhilafan,

¹⁴ Ahmadi Miru Amirah Dan Nurfaidah Said, "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba," 2013, Hlm 4.

¹⁵ Ardiansyah Ardiansyah Dkk., "Kajian Normatif Akta Jual Beli Tanpa Itikad Baik," *Jurnal De Jure* 12, No. 1 (2020): Hlm 103.

¹⁶ Ibid, Hlm. 104

Artikel

paksaan, atau penipuan atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

- b. Perjanjian yang dibuat melanggar syarat obyektif sah nya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai kausa yang tidak diperbolehkan, seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).
2. Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.¹⁷ Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Dari ketentuan di atas, menjelaskan bahwa pemilik barang hanya memberikan kenikmatan atas barang tersebut atau hanya dipakai dalam jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, pemilik hanya menyerahkan kekuasaan atas barang kepada pihak penyewa dan bukan untuk memilikinya. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.¹⁸

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹⁹

Menurut pendapat Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.²⁰

Dari uraian di atas, dapat di simpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah :

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa;
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak;
- c. Adanya objek sewa menyewa;

¹⁷ “Kamus Besar Indonesia,” *Republik Indonesia*, 2011, Hlm 833.

¹⁸ Tiffani Oviana Mendrofa, “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227/Pdt. G/2012/Pn. Mdn),” *University Medan Area Institutional Repository*, 2016, Hlm 1.

¹⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1991), Hlm 220.

²⁰ Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertulis*, Hlm 190.

Artikel

- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda;
- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan

Dari rumusan tersebut di atas, terdapat adanya subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. KUHPerdara tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis.

Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang.

Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat Dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa menyewa mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang dan jasa. Sebagaimana yang telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan namun keadaan sosial ekonomi Indonesia telah menunjukkan pada kita semua bahwa sebagian besar aktivitas dunia usaha di Indonesia dilakukan oleh pelaku usaha yang UNIVERSITAS MEDAN AREA menyandarkan diri pada ketentuan Buku II dan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini membuat kita mau tidak mau harus mengakui bahwa beberapa bagian dari ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan aktivitas dunia usaha, yang bersandar pada Buku III KUHPerdara ternyata sangat relevan bagi kehidupan dan aktivitas dunia bisnis dewasa ini.²¹

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa Dalam perjanjian sewa menyewa adapun subyek dan obyek, adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan.

²¹ Mendrofa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227/Pdt. G/2012/Pn. Mdn)," Hlm 6-7.

Artikel

Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
- 4) Melakukan pembenaran pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban para pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakanakan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdara). Dari ketentuan diatas cukuplah jelas bahwa para kedua pihak tersebut memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian yang mereka sepakati.²²

3. Pengertian Rumah Kos

Indekos atau kos, yang selanjutnya disebut dengan pondokan adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu. Kata ini diserap dari frasa bahasa Belanda "*in de kost*". Definisi "*in de kost*" sebenarnya adalah "makan di dalam", tetapi dapat pula berarti "tinggal dan ikut makan" di dalam rumah tempat menumpang tinggal.²³ Pada dasarnya pondokan adalah rumah hunian yang menyediakan kamar untuk ditinggali oleh pemondok. Biasanya terdapat fasilitas-fasilitas penunjang seperti kasur, lemari, meja belajar, dan lain sebagainya. Pembayarannya pun biasanya dilakukan per bulan dan dibayar di awal. Bahkan terdapat pondokan yang pembayarannya harus dilakukan per tahun dan dibayar di awal.

Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut

²² Evi Selviani, "Kewajiban Pemilik Rumah Kos Untuk Membayar Pajak Dengan Menggunakan Sistem Self Assessment Dikaitkan Dengan Pasal 6 Huruf B Dan C Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Juncto Kuh Perdata (Studi Kasus Pemilik Rumah Kos Di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung)" (Phd Thesis, Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2018), Hlm 29-30.

²³ Andi Triansah, Dedi Cahyadi, Dan Indah Fitri Astuti, "Membangun Aplikasi Web Dan Mobile Android Untuk Media Pencarian Kost Menggunakan Phonegap Dan Google Maps Api," Informatika Mulawarman: Jurnal Ilmiah Ilmu Komputer 9, No. 3 (2014): Hlm 34.

Artikel

pandang yaitu antara lain: Pertama, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan. Kedua, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain. Ketiga, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi. Keempat, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi. Kelima bahwa, pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat. Keenam, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri. Ketujuh, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya. Kedelapan, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. Kesembilan, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.²⁴

Pondokan pada umumnya terdapat di dalam area yang dekat dengan kampus. Pemiliknya biasanya merupakan warga setempat ataupun pemilik modal yang sangat besar. Pembangunan pondokan saat ini semakin berkembang dengan fasilitas yang semakin eksklusif pula. Hal ini terlihat dengan tersedianya sarana penunjang seperti AC (Air Conditioner) dan tak jarang para pemilik kos juga menyediakan dapur pribadi bagi para penghuni kos di dalam kamar mereka masing-masing. Menurut pemerintah atau dinas perumahan rumah, pondokan dapat memiliki ciri-ciri atau diartikan sebagai berikut:²⁵

- a. Perumahan ppondokan/rumah kost adalah rumah yang penggunaannya sebagian atau seluruhnya dijadikan sumber pendapatan oleh pemiliknya dengan jalan menerima penghuni ppondokan minimal satu bulan dengan memungut uang ppondokan
- b. Pengelola rumah kost adalah pemilik perumahan dan atau orang yang mendapatkan dari pemilik untuk mengelola rumah kost
- c. Penghuni adalah penghuni yang menempati rumah kost sekurang-kurangnya satu bulan dengan membayar uang ppondokan

²⁴ "Perbedaan Rumah Kontrak Dan Kost." Terakhir Diakses Pada 14 April 2021 Pukul 15.00

²⁵ Dwi Arini Mandasari, "Analisis Sosio-Spasial Kost Yang Mempengaruhi Preferensi Kost Mahasiswa Di Lingkungan Kampus Ums" (Phd Thesis, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015), Hlm 6-7.

Artikel

- d. Uang pemondokan/kost adalah harga sewa dan biaya lainnya yang dibayar oleh penghuni dengan perjanjian

Berdasarkan Peraturan daerah Kota Balikpapan Nomor 9 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Pondokan, Pondokan adalah rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi seseorang atau beberapa orang dengan dipungut atau tidak dipungut bayaran.

Pondokan dirancang untuk memenuhi kebutuhan para mahasiswa yang bersifat sementara, baik yang berasal dari luar daerah maupun dari dalam daerah itu sendiri. Dewasa ini, sasaran pondokan tak hanya mahasiswa maupun pelajar saja akan tetapi juga pasangan suami istri yang belum memiliki hunian pribadi. Fungsi pondokan yang utama saat ini selain sebagai sarana tempat tinggal sementara baik bagi mahasiswa maupun pasutri, juga sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa agar lebih mandiri dan memiliki sikap bertanggung jawab. Selain itu, fungsi pondokan juga sebagai tempat untuk berinteraksi dengan mahasiswa lain dan berhubungan sosial dengan lingkungan di sekitarnya.

II. PEMBAHASAN

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas dengan bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian semua pernyataan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui.²⁶

Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain: *Pertama*, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran, maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan, sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan. *Kedua*, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain. *Ketiga*, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi. *Keempat*, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi. *Kelima*, bahwa pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan, maka ada yang dinamakan Ibu dan Bapak Kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat. *Keenam*, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri. *Ketujuh*, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya. *Kedelapan*, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu

²⁶ H. S. Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), Hlm 59.

Artikel

dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. *Kesembilan*, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.²⁷

Sudut pandang yang berbeda antara rumah kontrak dan rumah kos atau biasa disebut dengan kos-kosan ini berdampak pula pada penerapan hukum dalam keduanya, rumah kontrak tidak begitu kompleks seperti dengan rumah kos atau sering di sebut dengan kos-kosan. Dalam rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki keterkaitan dengan pemilik kos dan tentu dengan fasilitas yang berbeda pula, seperti pelayanan sebagai bentuk timbal balik dari penghuni kos yang sudah membayar dan pemilik kos sebagai pengelola yang harus senantiasa memberikan pelayanan seperti bersih-bersih dan penjagaan keamanan dan kebanyakan perjanjian rumah kos juga dilakukan secara lisan antara pemilik rumah kos dan kos-kosan. Dalam prakteknya maka kita akan menemukan berbagai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dan penghuni kos, dapat dipahami perjanjian seperti ini merupakan perjanjian campuran yang di dalamnya memuat beberapa aspek perjanjian yang sulit dikualifikasikan.²⁸

Yang dimaksud dengan pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah di perjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya. Pelaksanaan perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang yang menjadi objek utama perjanjian. Barang yang disewakan berupa kamar kos dan fasilitas-fasilitas yang ada di dalamnya harus dalam kondisi yang baik. Pembayaran dan penyerahan barang dapat terjadi secara serentak. Mungkin pemyaran lebih dahulu disusul dengan peyerahan barang atau sebaliknya penyerahan barang dulu baru kemudian pembayarannya. Pihak yang melakukan pembayaran pada dasarnya adalah pihak penyewa yang menjadi pihak dalam perjanjian dan alat pembayaran yang digunakan pada umumnya adalah uang.²⁹ Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian yang menyangkut tentang pembayaran dan penyerahan barang yang biasan dilakukan oleh pihak pemlik rumah kos dan pihak penyewa. Penyerahan barang biasanya dilakukan pada saat si penyewa sepakat dengan harga sewa kamar kos dan fasilitas-fasilitas yang ada di dalamnya harus dalam keadaan baik sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati besama sejak awal perjanjian. Dimana pembayaran biasanya dilakukan terlebih dahulu, pembayaran sewa menyewa kamar kos biasanya dibayar setengah dari harga yang sudah disepakati dan akan dilunasi pada saat penyewa menempati kamar kos yang telah diperjanjikan. Penyerahan yang di berikan kepada pemilik rumah kos hanya sebatas untuk membarikan hak pemakaian atas kamar kos beserta isinya bukan diberikan atas dasar hak milik atas suatu barang.

Obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat atau benda yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan. Subyek atau 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

²⁷ "Perbedaan Rumah Kontrak Dan Kost." Terakhir Diakses Pada 14 April 2021 Pukul 15.00

²⁸ Tunardy, "Jenis-Jenis Perjanjian." Terakhir Diakses Pada 17 September 2020 Pukul 22.00

²⁹ "Pembatalan Dan Pelaksanaan Perjanjian," T.T., [Http://Vanezintania.Wordpress.Com/2018/01/08/Pembatalan-Dan-Pelaksanaan-Perajakan](http://Vanezintania.Wordpress.Com/2018/01/08/Pembatalan-Dan-Pelaksanaan-Perajakan). Terakhir Diakses Pada Tanggal 08 Januari 2021 Pukul 13.00

Artikel

kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. apabila sewa menyewa dilakukan secara lisan atau tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, jika sewa tidak dibuat dengan tertulis maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahu kepada si penyewa, bahwa ia hendak menghentikan sewanya, jika tidak ada pemberitahuan, maka dianggap bahwa sewa diperpanjang. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Penulis sependapat dengan hasil penelitian dari Jihan³⁰ yang berjudul **PROBLEMATIKA PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH KOS DENGAN PERJANJIAN LISAN (Studi Kasus di Rumah Kos Wisma Pratiwi)**, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa:

Pertama, bahwa pokok-pokok perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak memuat tentang kesepakatan untuk melakukan sewa kamar, jangka waktu dan harga sewa kamar di Rumah Kos Wisma Pratiwi. Bentuk perjanjian sewa-menyewa di Rumah Kos Wisma Pratiwi yaitu, merupakan bentuk perjanjian lisan. dalam hal ini perjanjian lisan tersebut merupakan wujud dari adanya asas kebebasan berkontrak menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jenis perjanjian yang terdapat di Rumah Kos Wisma Pratiwi yaitu merupakan perjanjian campuran, dimana dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut terdapat beberapa unsur perjanjian.

Kedua, sebab kenaikan harga yaitu dikarenakan adanya peralihan kepemilikan terhadap Rumah Kos Wisma Pratiwi, karena adanya jual beli. Dan kenaikan harga juga terjadi karena adanya kenaikan harga pajak listrik. Terjadinya jual beli tidak memutus sewa, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1576 menerangkan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apa bila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya. Pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan "*semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*" Sehingga kenaikan harga sepihak yang dilakukan oleh pemilik Rumah Kos Wisma Pratiwi seharusnya tidak dapat dilakukan, namun apabila hal itu disepakati oleh para pihak maka kenaikan harga tersebut dianggap sah dilakukan oleh pemilik Rumah Kos Wisma Pratiwi.

A. Pertanggungjawaban Pemilik Kost dan Penyelesaian Sengketa

Penyelesaian sengketa, Secara umum dan lazimnya kalau terjadi sengketa dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos diselesaikan dengan dua jalur, yaitu dengan jalur pengadilan (*litigasi*) dan jalur di luar pengadilan (*non litigasi*). Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan, merupakan cara penyelesaian sengketa antara pemilik rumah kos dan penyewa rumah kos, yang sudah menemui jalan buntu dengan cara non litigasi, atau sudah mencapai tingkat tertentu dalam persengketaan kedua belah pihak, sehingga mereka memilih penyelesaian melalui pengadilan dengan meminta bantuan hakim dengan siapa yang menang dan siapa yang salah. Putusan pengadilan bersifat mengikat, sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya. Apabila

³⁰ S. H. Darsono, "*Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi)*" (Phd Thesis, Surakarta, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017), Hlm 12.

Artikel

salah satu pihak tidak mau melaksanakan putusan pengadilan secara sukarela, maka pengadilan dapat melaksanakan eksekusi terhadap isi putusan dengan cara paksa.

Pada dasarnya bahwa perjanjian sewa menyewa rumah kos adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum perdata, sehingga kalau terjadi sengketa adalah merupakan sengketa perdata, yang lazimnya dapat diselesaikan melalui dua jalur, yaitu jalur pengadilan (*litigasi*) dan jalur luar pengadilan (*non litigasi*).

Perlindungan hukum bagi si penyewa kamar kos, Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.³¹ Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka penegakan peraturan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian menyatakan pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan oleh penyewa adalah seringkali terjadi, maksudnya dimana jika terjadi kerusakan pada fasilitas kamar kos tidak ditanggung oleh pihak yang menyewakan, melainkan disuruh ganti rugi dengan cara melakukan pembayaran pada si penyewa kamar kos.

Pertanggungjawaban pemilik rumah kos memang belum diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dalam tafsirannya *Indekost* diartikan sebagai penginapan, oleh karenanya, menurut pasal-pasal di atas apabila pemilik kos lalai atas keamanan terhadap rumah kos yang ia sewakan maka pertanggungjawaban kehilangan barang milik penghuni kos termasuk dalam tanggung jawab pemilik kos. Sehingga pemilik kos diharapkan untuk selalu berhati-hati dalam menjaga keamanan kos yang ia sewakan.

Lebih lanjut, apabila terbukti melalui proses hukum bahwa hilangnya barang milik penghuni kos tersebut akibat kelalaian pengelolaan pemilik kos, maka pemilik rumah kos tersebut dapat dimintakan untuk mengganti rugi kehilangan barang tersebut berdasarkan Pasal 1365 jo. Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang menerangkan sebagai berikut :

Pertama, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Kedua, Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembroannya”.

Demikian pertanggungjawaban atas resiko kehilangan barang milik penghuni kos yang seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik rumah kos.³²

³¹ Wahyu Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen* (Lampung: Universitas Lampung, 2007), Hlm 31.

³² Jennyke Setiono, “*Tanggung Jawab Pengelola Rumah Indekos Terhadap Barang-Barang Penyewa*,” 2012, [Http://M.Hukumonline.Com/Klinik/Detail/Lt4fb3319d3d3df/Tanggung-Jawab-Pengelola-Rumah-Indekos-Terhadap-Barang-Barang-Penyewa](http://M.Hukumonline.Com/Klinik/Detail/Lt4fb3319d3d3df/Tanggung-Jawab-Pengelola-Rumah-Indekos-Terhadap-Barang-Barang-Penyewa). Terakhir Diakses Pada 26 Oktober 2017 Pukul 11:42

Artikel

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Perjanjian sewa menyewa rumah kos pada umumnya dibuat secara lisan dan jarang terjadi pembuatan perjanjian secara tertulis di atas kertas biasa. Pihak yang menyewakan memilih perjanjian secara lisa karena mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta tidak memerlukan biaya pula. Penyelesaian sengketa pada perjanjian sewa menyewa kamar kos biasanya dilakukan dengan cara musyawarah, jarang pemilik rumah kos yang melakukan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Biasanya pemilik rumah kos menyelesaikan dengan cara musyawarah karena tidak menyita banyak waktu dan tidak mengeluarkan biaya perkara sedangkan melalui jalur pengadilan menyita banyak waktu dan mengeluarkan biaya perkara. pertanggungjawaban pemilik Rumah Kos terhadap hilangnya barang milik penghuni kamar sewa selama ini tidak turut bertanggung jawab atas terjadinya kehilangan tersebut. Pada Pasal 1709 dan Pasal 1710 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kehilangan barang milik penyewahunian di penginapan merupakan tanggung jawab pemilik kamar sewa, namun dalam hal peraturan mengenai sewa kamar kos hal ini belum diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Ahadi. *“Perbedaan Rumah Kontrak Dan Kost,”* 2013. [Http://Www.Ilmusipil.Com/Perbedaan-Rumah-Kontrakan-Dan-Kost](http://Www.Ilmusipil.Com/Perbedaan-Rumah-Kontrakan-Dan-Kost).

Amirah, Ahmadi Miru, Dan Nurfaidah Said. *“Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba,”* 2013.

Andasasmita, Komar. *Notaris Ii Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya.* Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.

Ardiansyah, Ardiansyah, Devvy Berliana Thalita, Nurul Wahyu Wijayanti, Dan Laras Febriani. *“Kajian Normatif Akta Jual Beli Tanpa Itikad Baik.”* *Jurnal De Jure* 12, No. 1 (2020).

Asikin, Zainal, Dan Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Badruzaman, Mariam Darus. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Iii Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya (Cetakan Ii).* Bandung: Alumni, 1993.

Chrystofer, Chrystofer. *“Kajian Hukum Perjanjian Kerjasama Cv. Saudagar Kopidan Pemilik Tempat Usaha Perorangan (Studi Kasus: Mal Ambassador, Jakarta).”* Phd Thesis, Universitas Diponegoro, 2017.

Darsono, S. H. *“Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi).”* Phd Thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.

Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian.* Bandung: Alumni, 1991.

Artikel

Harefa, Billy Dicko Stepanus, Dan Tuhana Tuhana. "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk)." *Privat Law* 4, No. 2 (2016): 164680.

"Kamus Besar Indonesia." *Republik Indonesia*, 2011.

Mandasari, Dwi Arini. "Analisis Sosio-Spasial Kost Yang Mempengaruhi Preferensi Kost Mahasiswa Di Lingkungan Kampus Ums." Phd Thesis, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2015.

Mendrofa, Tiffani Oviana. "Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa Dalam Pendirian Sebuah Bangunan Diatas Tanah Wakaf (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Putusan No. 227/Pdt. G/2012/Pn. Mdn)." University Medan Area Institutional Repository, 2016.

Muljadi, Kartini, Dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, 2020.

"Pembatalan Dan Pelaksanaan Perjanjian," T.T. [Http://Vanezintania.Wordpress.Com/2018/01/08/Pembatalan-Dan-Pelaksanaan-Perajakan](http://Vanezintania.Wordpress.Com/2018/01/08/Pembatalan-Dan-Pelaksanaan-Perajakan).

Prodjodikoro, R. Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertulis*. Bandung: Subur, 1991.

Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Alumni, 1981.

Salim, H. S. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Selviani, Evi. "Kewajiban Pemilik Rumah Kos Untuk Membayar Pajak Dengan Menggunakan Sistem Self Assessment Dikaitkan Dengan Pasal 6 Huruf B Dan C Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah Juncto Kuh Perdata (Studi Kasus Pemilik Rumah Kos Di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung)." Phd Thesis, Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2018.

Setiono, Jennyke. "Tanggung Jawab Pengelola Rumah Indekos Terhadap Barang-Barang Penyewa," 2012. [Http://M.Hukumonline.Com/Klinik/Detail/Lt4fb3319d3d3df/Tanggung-Jawab-Pengelola-Rumah-Indekos-Terhadap-Barang-Barang-Penyewa](http://M.Hukumonline.Com/Klinik/Detail/Lt4fb3319d3d3df/Tanggung-Jawab-Pengelola-Rumah-Indekos-Terhadap-Barang-Barang-Penyewa).

Triansah, Andi, Dedi Cahyadi, Dan Indah Fitri Astuti. "Membangun Aplikasi Web Dan Mobile Android Untuk Media Pencarian Kost Menggunakan Phonegap Dan Google Maps Api." *Informatika Mulawarman: Jurnal Ilmiah Ilmu Komputer* 9, No. 3 (2014): 34–37.

Tunardy, Wibowo T. "Jenis-Jenis Perjanjian," 2012. [Https://Www.Jurnalhukum.Com/Jenis-Jenis-Perjanjian/](https://Www.Jurnalhukum.Com/Jenis-Jenis-Perjanjian/).

Wahyu Sasongko, Wahyu. *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*. Lampung: Universitas Lampung, 2007.

Wirjono Prodjodikoro, R. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 1993.