

ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH KOS DI KOTA JAYAPURA DITINJAU DARI HUKUM PERDATA

*LEGAL ANALYSIS OF THE OBLIGATIONS OF THE PARTIES IN THE RENTAL
AGREEMENT FOR A BOARDING HOUSE IN JAYAPURA CITY, REVIEWED FROM
CIVIL LAW*

Esterlina Opada¹, Jayanti Puspitaningrum², Andi Annisa Nuria Mamonto³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Yapis Papua, Indonesia

***Email Correspondence: opadaesterlina@gmail.com**

Abstract

This research is entitled "Juridical Analysis of the Obligations of the Parties in the Rental Agreement for Boarding Houses in Jayapura City from the Perspective of Civil Law". This research is motivated by the many rental practices in Jayapura City, which have not been fully implemented in accordance with civil law provisions. A rental agreement is a legal relationship involving the tenant and the lessor based on Article 1548 of the Civil Code. In this research, a normative and empirical research type is used where this research uses (3) three data collection methods, namely through observation, interviews, and surveys. The normative approach is used to examine statutory regulations, while the empirical approach is used to see the implementation of rental agreements in practice in Jayapura City. The results of this study indicate that most people still make rental agreements verbally, so that the parties' obligations are often not fulfilled consistently and cause difficulties if a dispute occurs. The main factor in the non-fulfillment of obligations is the low public understanding of the legal consequences of rental agreements and a lack of awareness.

Keywords: Agreement, Obligations of the Parties, Civil Law, Jayapura City.

Abstrak

Penelitian ini berjudul "Analisis Yuridis Terhadap Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Kota Jayapura ditinjau dari Hukum Perdata". Penelitian ini dilatarbelakangi oleh banyaknya praktik sewa menyewa di kota jayapura, yang belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai ketentuan hukum perdata. Perjanjian sewa menyewa merupakan hubungan hukum yang melibatkan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan berdasarkan pasal 1548 KUH Perdata. Dalam penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif dan empiris yang dimana penelitian ini menggunakan (3) tiga metode pengumpulan data yaitu melalui observasi, wawancara, dan survei. Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah aturan perundang-undangan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk melihat penerapan perjanjian sewa menyewa dalam praktik di Kota Jayapura. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat masih membuat perjanjian sewa menyewa secara lisan, sehingga kewajiban para pihak sering tidak dipenuhi secara konsisten dan menimbulkan kesulitan apabila terjadi sengketa. Faktor utama tidak terpenuhinya kewajiban adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian sewa menyewa serta kurangnya kesadaran.

Kata kunci: Perjanjian, Kewajiban Para Pihak, Hukum Perdata, Kota Jayapura.

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa rumah kos merupakan salah satu bentuk kontrak yang umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, khususnya di kota-kota besar termasuk Kota Jayapura. Dalam perjanjian ini, menurut pasal 1548 KUH mengemukakan bahwa satu pihak berjanji untuk memberikan kenikmatan atau penggunaan suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu. Dalam Hukum Perdata terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, yaitu pemilik rumah kos sebagai pihak penyewa dan penyewa kos sebagai pihak yang menggunakan fasilitas tersebut. Namun, seringkali terjadi ketidakseimbangan pemenuhan kewajiban yang menimbulkan sengketa, seperti keterlambatan pembayaran sewa, kerusakan fasilitas yang tidak diperbaiki, atau pemutusan kontrak sepihak yang tidak sesuai prosedur (Rio Ch. Rondonuwu, 2018).

Rumah kos menjadi kebutuhan pokok bagi banyak orang, terutama bagi mahasiswa, pekerja, atau pendatang yang membutuhkan tempat tinggal sementara. (Menurut Subekti,) perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu (R. Subekti, 1987). Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa rumah kos tidak hanya memiliki dimensi sosial sebagai pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan hukum perdata. Lebih lanjut, praktik sewa menyewa rumah kos di masyarakat menunjukkan bahwa hubungan hukum ini sering kali dilakukan secara sederhana, bahkan tanpa perjanjian tertulis. Meskipun demikian, perjanjian tersebut tetap sah selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Lenny Mutiara Ambarita dkk, 2022)

Permasalahan ini seringkali terjadi karena perjanjian sewa menyewa tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, melainkan hanya dilakukan secara lisan berdasarkan kepercayaan antara pemilik kos dan penyewa kondisi ini dapat menimbulkan kesulitan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi atau terjadi perselisihan. Dari sudut pandang hukum perdata, perjanjian lisan memang tetap sah selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya.

kesepakatan, cakupan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal (I Made Arya Irawan, et.al., 2023). Dalam hal ini (R. Setiawan) menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa merupakan, salah satu bentuk perjanjian perikatan yang merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih hal ini paling sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, khususnya dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku (R. Setiawan, 1987). Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas mengenai perjanjian sewa menyewa berdasarkan hukum perdata, yang umumnya menekankan pada aspek keabsahan perjanjian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa perjanjian tertulis memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan dalam menyelesaikan sengketa.

METODE

Dalam kajian metode penelitian ini yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dan normatif karena meneliti dan mengkaji mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif. Penelitian hukum empiris dan normatif merupakan penelitian yang bertujuan untuk melihat dan menganalisis bagaimana hukum benar-benar terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini juga tidak hanya fokus pada teks atau norma yang tertulis dalam perundang-undangan, tetapi juga pada fakta-fakta hukum yang terjadi di

lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Jayapura yang merupakan ibu kota Provinsi Papua dan menjadi salah satu pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan pendidikan di wilayah timur Indonesia. Penelitian ini dilaksanakan di Kelurahan Bhayangkara, Distrik Jayapura Utara, Kota Jayapura, Provinsi Papua. Pemilihan lokasi penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan ilmiah dan praktis.

Aktivitas sewa-menyewa rumah kos menjadi salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat Jayapura. Dalam konteks hukum perdata, penelitian ini menganalisis kewajiban para pihak, yaitu pemilik rumah kos dan penyewa, sesuai ketentuan KUHPerdata yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah tinggal. Dalam praktiknya, hubungan hukum antara pemilik rumah kos dan penyewa biasanya dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa, baik secara tertulis maupun lisan.

Namun, tidak semua perjanjian sewa menyewa rumah kos di Jayapura dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Masih sering ditemukan permasalahan seperti ketidaksesuaian pelaksanaan kewajiban para pihak, misalnya penyewa yang tidak memenuhi kewajiban membayar tepat waktu, atau pemilik kos yang tidak menyediakan fasilitas sesuai kesepakatan. Dalam objek ini ada beberapa masalah yang sering terjadi antara lain:

- a. Penyewa tidak memenuhi kewajiban membayar sewa tepat waktu.
- b. Pemilik kos tidak memperbaiki fasilitas rusak sebagaimana dijanjikan.

Situasi ini sesuai dengan pelaksanaan kewajiban sewa menyewa yang diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1548- 1600.

Analisis Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos di Kota Jayapura

Berdasarkan teori dan ketentuan dalam KUH Perdata, yang diatur dalam Pasal 1548 hubungan antara pemilik kos dan penyewa termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa (huur en verhuur) yang bersifat konsensual, artinya perjanjian telah sah sejak tercapainya kata sepakat, meskipun belum dibuat secara tertulis. Pada dasarnya, bentuk tertulis dalam perjanjian sewa menyewa lebih berfungsi sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan di kemudian hari (Miranda Tamengge, 2018). Namun, dalam konteks hukum pembuktian (Pasal 1865 KUHPerdata), perjanjian tertulis menjadi sangat penting untuk melindungi hak masing- masing pihak jika terjadi sengketa. Oleh karena itu, walaupun hukum tidak mewajibkan bentuk tertulis, dari segi praktik hukum dan pembuktian dengan adanya keseimbangan dan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata), (R. Subekti, 2011). Namun dalam hal ini praktik sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura, pelaksanaan kewajiban para pihak belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum perdata. Berdasarkan hasil analisis, masih terdapat pelanggaran kewajiban baik dari pihak pemilik kos maupun penyewa.

Permasalahan lain yang sering muncul adalah tidak adanya perjanjian tertulis. Sebagian besar praktik sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura masih dilakukan secara lisan, sehingga menyulitkan pembuktian apabila terjadi sengketa. Sementara itu, dari pihak penyewa, pelanggaran yang sering terjadi antara lain keterlambatan pembayaran sewa serta penggunaan kamar yang tidak sesuai dengan perjanjian. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah disepakati.

Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum para pihak melalui pembuatan perjanjian tertulis yang jelas serta pemahaman terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian dapat berjalan sesuai dengan prinsip itikad baik dan meminimalisir terjadinya sengketa.

Analisis Hukum Terhadap Tahap Akhir Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos

Dari perspektif hukum perdata, tahap akhir perjanjian sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura masih banyak dilakukan secara informal dan berdasarkan kepercayaan pribadi. Akan tetapi untuk memberikan kepastian hukum, sebaiknya setiap pengakhiran perjanjian disertai bukti tertulis atau berita acara yang ditandatangani oleh kedua pihak. Tahap akhir perjanjian merupakan fase penting yang menandai berakhirnya hubungan antara pihak penyewa dan pemilik kos (lessor), (Soerjono Soekanto, 2011). Secara hukum, tahap akhir perjanjian juga berkaitan dengan pelaksanaan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas tersebut menghendaki agar pemilik kos dan penyewa menjalankan kewajibannya secara jujur dan bertanggung jawab sampai pada berakhirnya perjanjian (Hilary G. Tumulun, 2018).

Pemilik kos dalam hal ini berkewajiban menyediakan fasilitas sesuai kesepakatan, sedangkan penyewa berkewajiban memenuhi pembayaran dan menjaga fasilitas yang digunakan selama masa sewa berlangsung. Tahap ini berkaitan dengan berakhirnya masa sewa, penyerahan kembali objek sewa, pertanggungjawaban para pihak, hingga penyelesaian masalah yang mungkin timbul. Analisis hukum pada tahap ini merujuk pada ketentuan Buku III KUHPerdata tentang perjanjian, khususnya pasal 1548- 1600, serta praktik yang berlaku dalam hubungan sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pengumpulan data, analisis data, dan menjelaskan secara ringkas semua permasalahan yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura yang pada dasarnya telah diatur secara jelas dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya terkait kewajiban pemilik kos untuk menyerahkan dan memelihara objek sewa serta menjamin kenyamanan penyewa. Namun, dalam praktiknya masih terdapat berbagai permasalahan yang menunjukkan bahwa pelaksanaan kewajiban tersebut belum berjalan secara optimal. Hal ini terlihat dari adanya pelanggaran yang terjadi yang menimbulkan sengketa karena lemahnya kekuatan pembuktian.

Penelitian ini menjawab tujuan penelitian, yaitu menganalisis kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura ditinjau dari hukum perdata, dengan menunjukkan adanya kesengajaan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memperkuat pemahaman mengenai kewajiban akan tetapi juga memberikan penekanan pada kondisi perjanjian sewa menyewa sehingga keseluruhan pengaturan ini dapat menciptakan kepastian hukum, mencegah sengketa sepihak, dan menekankan itikad baik.

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa saran yang perlu diperhatikan dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos di Kota Jayapura agar lebih efektif lagi di masa yang akan datang, yaitu sebagai berikut :

1. Pemilik dan penyewa rumah kos disarankan membuat perjanjian sewa menyewa dalam bentuk tertulis, meskipun hukum tidak mewajibkannya, demi memberikan kepastian hukum dan memudahkan proses pembuktian apabila terjadi sengketa.
2. Penerapan Itikad baik oleh Para Pihak baik pemilik maupun penyewa harus melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Penyewa wajib membayar tepat waktu dan menjaga fasilitas, sedangkan pemilik wajib menyediakan hunian layak sesuai kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hilary G. Tumulun, "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Modal Ventura Berdasarkan Pasal 1339 Ayat (3) KUHPerdata," *Lex Privatum*, Vol. VI, No. 10, 2018
- I Made Arya Irawan & I Putu Rasmadi Arsha Putra, "Perjanjian Lisan; Kekuatan Hukum dan Keabsahannya Berdasarkan Kitab Undang- Undang Hukum Perdata", *Jurnal Kerta Desa*, Vol. 10 No.11, 2023, hlm 118- 1137. Diakses pada 11 Oktober 2015, pukul 18.15 WIT.
- Lenny Mutiara Ambarita dkk, "Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar kost secara lisan "Jurnal Moralita, Vol 3, No 1, 2022.
- Miranda Tamengge," Kajian Yuridis Tentang Sewa Menyewa sebagai Perjanjian Konsuil Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata,"*Lex Privatum*, Vol.VI, No,7,2018.
- Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata" *Lex Crimen*, Vol. 7 No. 6. 2018
- R. Setiawan, *Pokok- Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001, hlm. 21. Pasal 1856 KUHPerdata;
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1987.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.