

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK
RUMAH KOST ATAS PERALIHAN SEWA KEPADA
PIHAK KETIGA
(Studi Kecamatan Medan Timur)**

**SKRIPSI
Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:
DEBY PUTRI AYU
NPM : 1506200284



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : DEBY PUTRI AYU
NPM : 1506200284
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK KOST
ATAS PERALIHAN SEWA KEPADA PIHAK KETIGA
(Studi Kecamatan Medan Timur)
PENDAFTARAN : Tanggal 15 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001


Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.
NIDN: 0030116606

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2019, Jam 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DEBY PUTRI AYU
NPM : 1506200284
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK KOST
ATAS PERALIHAN SEWA KEPADA PIHAK KETIGA
(Studi Kecamatan Medan Timur)

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.H.
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.
2. Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H.
3. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DEBY PUTRI AYU
NPM : 1506200284
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK KOST
ATAS PERALIHAN SEWA KEPADA PIHAK KETIGA
(Studi Kecamatan Medan Timur)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 14 Maret 2019

Pembimbing


Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H.
NIDN: 0030116606

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya


PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : DEBY PUTRI AYU
NPM : 1506200284
Fakultas : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas
Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga.
(Studi Kecamatan Medan Timur)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 2019

Saya yang menyatakan,


Deby Putri Ayu
NPM : 1506200284

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK RUMAH KOST ATAS PERLIHAN SEWA KEPADA PIHAK KETIGA (Studi Kecamatan Medan Timur)

Deby Putri Ayu

Pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Mengulang sewakan objek sewa kepada pihak ketiga adalah suatu hal yang dilarang, tanpa sepengetahuan persetujuan dari pemilik objek sewa, sesuai dengan pada Pasal 1559 KUH Perdata. Namun pada kenyataannya masih banyak terjadi khususnya di Kecamatan Medan Timur, bahwa pihak penyewa mengulang sewakan atau mengalihkan kamar kost kepada pihak ketiga tanpa seizin atau sepengetahuan pemilik kost.

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis empiris dengan melakukan wawancara dan penelurusan langsung lapangan sebagai data primernya serta data sekunder dan data tersier yang diolah menjadi suatu kesimpulan terhadap perlindungan hukum oleh pemilik rumah kost dalam atas perlihan sewa kamar kost yang dilakukan pihak penyewa.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui masih terjadi pengalihan hak sewa kamar kost yang dilakukan pihak penyewa kepada pihak ketiga, yang mana telah di atur dalam KUH Perdata hal tersebut tidak diperbolehkan tanpa sepengetahaun pemiliknya, dengan begitu akibat hukum yang timbul dari tindakan tersebut maka pihak yang menyewakan dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Untuk mendapatkan kepastian hukum maka seharusnya perjanjian itu harus jelas dan tegas dalam kesepakatan baik dalam aturan kost maupun pemberitahuan kepada pihak penyewa sebelum menikmati kamar kost tersebut.

Kata Kunci : perjanjian, sewa menyewa, kamar kost

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak Ketiga (Studi Kecamatan Medan Timur)

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Dr. Agussani., M..AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, demikian juga halnya dengan Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Ida Nadirah. S.H.,M.H selaku Pembimbing, Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H.,M.H dan Ibu Hj. Rabiah Z. Harahap, S.H., M.H, selaku penguji , yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan

sehingga skripsi ini selesai. Tidak lupa pula terimakasih juga khususnya kepada kepala bagian perdata bapak Faisal Riza, S.H., M.H.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Dan terimakasih disampaikan kepada Bapak Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum selaku Penasehat Akademik.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada kedua Orang Tua saya tercinta Almarhum Ayahanda Ruslan dan Ibudan Saya Mariawati yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar, juga kepada, kakak saya Shelly Nandamuliyana dan adik saya M. Syauki Sandrio yang tersayang yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini, semoga Allah SWT membalas kebaikan serta melindungi kalian.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Assyafiq Anugrah Putra sebagai teman bertukar pikiran dan bersedia membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini, serta Mayzatul Hanisa dan Nursyaidah yang senantiasa menemani serta membantu. Terimakasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian. Tidak lupa pula terimakasih kepada teman-teman saya B2 sore, serta kepada teman-teman seperjuangan saya yang berada di depan biro dan kepada

semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 15 Maret 2019
Hormat Penulis,

Deby Putri Ayu
NPM 1506200284

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....	i
Berita Acara Ujian.....	ii
Persetujuan Pembimbing.....	iii
Pernyataan Keaslian	iv
Abstrak	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian	6
B. Tujuan Penelitian	7
C. Definisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....	10
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data.....	11
4. Alat Pengumpul Data	12

5. Analisis Data	13
------------------------	----

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum	14
B. Perjanjian sewa menyewa	18
C. Pengalihan Sewa Menyewa.....	29

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hubungan hukum antara pemilik rumah kost dan pihak penyewa	34
B. Akibat hukum peralihan sewa rumah kost kepada pihak ketiga	48
C. Perlindungan hukum bagi pemilik rumah kost dalam perjanjian sewa-menyewa	57

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN :

1. Surat Keterangan Riset
2. Hasil Keterangan Riset

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dalam kehidupan sehari-hari sebagai makhluk sosial tentu selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, untuk memenuhi kebutuhan mereka khususnya para pelajar, yang menempuh pendidikan tidak hanya datang dari pusat-pusat pendidikan saja, akan tetapi datang dari berbagai daerah. Oleh masyarakat yang bertempat tinggal disekitar daerah tersebut dimanfaatkan untuk membuka usaha dengan cara menyewakan bangunan dan tempat tinggal milik mereka untuk sementara, diantaranya adalah kamar sewa.

Perkembangan usaha saat ini, dapat dikatakan berkembang pesat, dilihat dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa kamar amat diminati oleh warga setempat sebagai usaha sampingan, usaha ini juga dapat dikatakan sebagai bisnis yang sangat menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang baik. Kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik usaha kamar sewa, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pihak yang menyewakan, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, seperti halnya tidak boleh mungulangi sewakan Rumah Kost kembali kepada pihak ketiga, pembayar uang sewa Rumah Kost paling lama tiga hari setelah tanggal jatuh tempo. Untuk menjalankan usaha ini terdapat kata sepakat antara para pihak untuk menyewakan kamar sewa dengan sebutan perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian sewa-menyewa di atur dalam ketentuan Buku Ketiga, Bab 7 dari Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata. Definisi mengenai sewa-menyewa yang diberikan oleh Pasal 1548 KUH Perdata adalah :

“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, dimana 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. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa penyewa memiliki tanggung jawab terhadap hal apa yang terjadi atas barang yang di sewakan jika hal tersebut menyimpang dari apa yang diperjanjikan dimana hal tersebut menimbulkan akibat hukum yang disebut wanprestasi.

Barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata dalam Bab 7 Buku ke III, tidak harus barang tertentu. Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam Bab 7 Buku ke III KUH Perdata, 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. Berkaitan dengan hal ini Subekti, mengemukakan sewa-menyewa itu bersifat sementara dan penyerahan barang tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai. Jadi yang penting dalam sewa-menyewa adalah,

bahwa barang yang tidak akan musnah karena pemakaian. Hal ini dikarenakan barangnya akan ditarik atau dikembalikan kepada yang menyewakan jika waktu sewa-menyewa telah terakhir¹. Dalam hal ini objek perjanjian sewa dalam perjanjian yang menjadi sewa-menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.²

Perjanjian sewa-menyewa sering digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena tujuan adanya perjanjian sewa-menyewa ini adalah dapat membantu para pihak baik itu dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Setiap perjanjian yang dilakukan terdapat beberapa asas atau prinsip yang patut untuk diperhatikan selama perjanjian dilakukan.

Asas-asas dalam hukum perjanjian ini diantaranya meliputi asas kebebasan berkontrak ini hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³ Asas kebebasan berkontrak ini juga mengandung pengertian bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja alaskan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

¹ Nada Felicia Rahman. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Kas Desa antara Pemerintah Desa Banyuraden Gamping Sleman Dengan PT. Sari Rezeki Agung. *Skripsi*, Program Strata Satu Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Kalijaga Yogyakarta. Halaman 15.

² Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 59.

³ Cindi Kondo. "Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Roko)", *Diterbitkan Universitas Sam Ratulangi Vol.1.2013*. Halaman 145.

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optimal law*) yang berarti bahwa Pasal-Pasal itu boleh dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang mentimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan itu.⁴ Artinya setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun juga, baik yang telah diatur dalam undang-undang, maupun yang belum diatur dalam undang-undang.

Sewa-menyewa juga kemudian memakai asas konsensualisme pada asas ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, dan tidak diperlakukan suatu formalitas⁵. Artinya dimana asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Terhadap sahnya perjanjian sewa-menyewa maka para pihak terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, supaya perjanjian tersebut diakui oleh hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Setiap perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa sama-sama memenuhi hak dan kewajiban masing-masing untuk melaksanakan prestasi dan perjanjian sewa-menyewa.

⁴ R. Soeroso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Halaman 16.

⁵ P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group. Halaman 286.

Perjanjian sewa-menyewa itu dapat berakhir secara normal maupun tidak secara normal. Berakhirnya secara normal artinya perjanjian sewa-menyewa itu telah terpenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Berakhirnya secara tidak normal apabila perjanjian sewa menyewa itu tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhinya, sehingga sebelum jangka waktu yang disepakati itu habis sewa-menyewa dihentikan.

Pihak penyewa juga tidak diperbolehkan atau dilarang untuk mengulangkan sewakan kepada orang lain seperti terdapat pada Pasal 1559 KUH Perdata, yaitu :

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperolehkannya mengulang sewakan barang, yang sewanya maupun melepaskan sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa.

Jika yang disewanya itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam perjanjiannya.”

Namun pada kenyataannya masih menjadi permasalahannya sewa-menyewa yang mengalihkan kepada pihak ketiga seperti yang terjadi tepatnya di Kecamatan Medan Timur yang mana selama perjanjian sewa itu dilaksanakan, pihak penyewa mengalihkan hak sewanya atau menyewakan lagi Rumah Kostan kepada pihak ketiga tanpa meminta izin dan sepengetahuan pemilik rumah kost. Hal tersebut tidak diperbolehkan sebagaimana disebutkan didalam KUH Perdata Pasal 1559 ayat (1). Permasalahan tersebut karena pemilik rumah kost merasa penyewa telah melanggar perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa.

Kerugian-kerugian pada akhirnya harus diterima oleh pemilik rumah sewa. Kerugian-kerugian seperti apabila terjadi kerusakan-kerusakan terhadap objek sewa, kemudian ketika terjadi kehilangan terhadap segala harta benda yang berada di dalam objek sewa, serta kerugian akibat tidak diterimanya biaya sewa yang seharusnya menjadi milik pemilik rumah sewa atas sewa yang terjadi. Kerugian-kerugian tersebut menjadi unsur terjadinya perbuatan ingkar terhadap perjanjian sewa yang telah diperjanjikan pemilik rumah kost dengan penyewa. maka penelitian ini bertujuan dalam mencari jawaban atas permasalahan tersebut sehingga nantinya dapat disimpulkan sesuai dengan rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu :

1. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimana hubungan hukum antara pemilik rumah kost dan pihak penyewa ?
- b. Bagaimana akibat hukum peralihan sewa rumah kost kepada pihak ketiga?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik rumah kost dalam perjanjian sewa-menyewa?

2. Faedah Penelitian

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum, terutama yang berkaitan dengan upaya

penyelesaian wanprestasi di dalam perjanjian, khususnya pada perjanjian sewa-menyewa. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian yang sejenis dan berkaitan.

- b. Secara praktis bagi penelitian, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, terutama hukum perdata dalam hal upaya wanprestasi di dalam perjanjian, khususnya pada perjanjian sewa-menyewa, lebih spesifik lagi dalam studi kasus Rumah Kost Kecamatan Medan Timur. Dan bagi masyarakat, pemilik rumah kost dan mahasiswa/i yang berkeinginan menyewa Rumah Kost, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai hal-hal dan/atau kriteria yang perlu dipersiapkan untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa, dan juga upaya penyelesaiannya.

B. Tujuan Penelitian

1. Guna mengetahui hubungan hukum antara pemilik rumah kost dan pihak penyewa.
2. Guna mengetahui perlindungan hukum bagi pemilik rumah kost dalam perjanjian sewa-menyewa.
3. Guna mengetahui akibat hukum pemilik rumah kost atas peralihan sewa kepada pihak ketiga.

C. Definisi Operasional

1. Perlindungan hukum adalah perlindungan bagi pemilik rumah kost atau untuk mendapatkan hak-haknya serta segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada
2. Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang lahir dari adanya kesepakatan dari para pihak dimana pemilik kost dan pihak penyewa, serta antara pihak penyewa kepada pihak ketiga dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak lain dengan maksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum.
3. Pemilik rumah kost adalah sebagai seorang yang merupakan subjek hukum dan disini sekaligus sebagai pemilik rumah kost.
4. Rumah kost adalah sebuah ruangan yang bersekat dinding yang menjadi bagian dari rumah kost atau bangunan berupa kamar-kamar kost yang disewakan dengan mendapatkan sejumlah pembayaran tertentu, dan sebagai objek hukum yang disewakan kepada penyewa dan mengulang sewakan kembali kepada pihak ketiga
5. Peralihan adalah mengulang sewakan Rumah Kost oleh pihak penyewa atas namanya sendiri kepada pihak lain atau pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik kost atau .
6. Sewa-menyewa adalah suatu penyerahan Rumah Kost oleh pemilik rumah kost kepada pihak penyewa itu untuk di nikmati oleh pihak penyewa dengan syarat yang telah disepakati dan pembayaran uang sewa oleh pihak penyewa kepada pemilik rumah kost

7. Pihak ketiga adalah sebagai seorang yang merupakan subjek hukum mengikatkan diri pada perjanjian peralihan sewa Rumah Kost dengan pihak kedua atau pihak penyewa

D. Keaslian Penelitian

Sewa-menyewa dalam prakteknya sering kita jumpai permasalahan-permasalahan tentang sewa-menyewa, maka disini peneliti meyakini telah banyak peneliti-peneliti lainnya yang telah mengangkat tentang sewa-menyewa sebagai dari topik penelitiannya. Di sini peneliti tidak menemukan penelitian yang memuat yang persis seperti apa yang peneliti uraikan dalam penelitian ini.

Peneliti menemukan terdapat suatu penelitian yang berkaitan dengan judul peneliti skripsi, yaitu :

1. Anggi Renaldo, NPM 1121030019, Mahasiswi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Inlan Lampung Tahun 2017, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)" skripsi ini lebih berfokus terkait untuk menelaah praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan dan mengalisis pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa Negara-ratu Natar lampung selatan.
2. Rizki Safitri, NPM 1421030202, Mahasiswi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Tahun 2018, dengan judul "Tinjauan Hukum islam tentang menyewakan kembali rumah

sewaan (Studi Pada Kontrak Rumah Di Kelurahan Tanjungkarang)” skripsi ini berfokus terkait tentang pelaksanaan menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrak rumah di Kelurahan Tanjungkarang dan meninjau secara hukum islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrak rumah di Kelurahan Tanjungkarang.

Pada substansi dan pembahasan terhadap penelitian yang telah disebutkan di atas berbeda pada penelitian skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas Peralihan Kepada Pihak Ketiga (Studi Kasus Rumah Kost Kecamatan Medan Timur). Dalam penelitian ini peneliti berfokus membahas mengenai rumah kost di Kecamatan Medan Timur, dan juga membahas tentang hubungan antara pemberi dan penerima sewa dalam perjanjian sewa-menyewa, perlindungan hukum bagi dalam perjanjian sewa-menyewa serta akibat hukum sewa-menyewa Rumah Kost yang dilakukan oleh penyewa kepada pihak ke tiga. Sehingga pada penelitian ini juga memiliki hasil penelitian yang berbeda dengan penelitian yang telah diuraikan di atas.

E. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data sampai dengan penarikan kesimpulan dari penelitian ini, penulis menggunakan penelitian yang diuraikan antara lain sebagai berikut :

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum, dengan pendekatan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum empiris berupa perilaku hukum masyarakat. Sumber data penelitian hukum

empiris tidak tertolak pada hukum positif tertulis, melainkan hasil observasi di lokasi penelitian⁶

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, penelitian deskriptif yaitu mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi permasalahan atau memeriksa kondisi dan praktik-praktik yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi dan menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi permasalahan-permasalahan yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.⁷ Metode penelitian ini juga condong bersifat kualitatif berdasarkan data primer, yaitu data yang hanya dapat diperoleh dari sumber utama.

3. Sumber data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini yaitu :

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam; yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan.
- b. Data primer; ialah datanya diambil langsung atau diperoleh langsung dari sumbernya langsung, diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.

⁶ Suteki dan Galang Taufani. 2018. *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers, halaman 175.

⁷ *Ibid.*, halaman 133

Data Sekunder yang digunakan untuk melengkapi dan mendukung sumber data primer. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum, dokumen-dokumen resmi, termasuk skripsi dan jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁸

Data Skunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, atau putusan pengadilan. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah Kitab-Kitab Hukum Perdata.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 181.

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian.
- b. Studi kepustakaan (*library reseae*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu;
 - 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
 - 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam peneltian dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.

Penelitian ini dilangsungkan dengan menguraikan topik permasalahan secara kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data sebanyak-banyaknya untuk kemudian diolah yang akan nantinya dapat dihasilkan jawaban atas permasalahan pada penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal, perlindungan adalah tempat berlindung; atau hal (perbuatan) perlindungan.⁹

Memperlindungi adalah menyebabkan atau menyebabkan berlindung. Arti berlindung, meliputi: (1) menempatkan dirinya supaya tidak terlihat, (2) bersembunyi, atau (3) minta pertolongan. Sementara itu, pengertian melindungi, meliputi: (1) menutupi supaya tidak terlihat atau tampak, (2) menjaga, merawat atau memelihara, (3) menyelamatkan atau memberikan pertolongan.

Satjipto Rahardjo mengatakan bahwa hukum hadir dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertubrukan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan

⁹ Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi*. Jakarta : Rajawali Pers, halaman 259.

tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.¹⁰

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara teratur, keluasan dan kedalamannya.¹¹

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum, meliputi, adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, Subjek hukum, dan Objek perlindungan hukum. Dalam setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya.¹²

Pada dasarnya, teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as tool of sosial engginering*). Kepentingan

¹⁰ Malahayati, dkk. “Konsep Perlindungan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Penata Pelaksana Rumah Tangga Indonesia”. *Dalam jurnal Nanggroe ISSN 2302-6219 Fakultas hukum Universitas Malikussaleh* Vol 4 NO. 1 April 2015, halaman 4.

¹¹ *Ibid.*, halaman 5.

¹² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbany, *Op.Cit.*, halaman 260

manusia, adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum.¹³

Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yang meliputi: *Public interest* (kepentingan umum), *Sosial interest* (kepentingan masyarakat): dan *Privat interst* (kepentingan individual).¹⁴

Manfaat adanya klasifikasi kepentingan hukum menjadi tiga macam di atas, adalah karena hukum sebagai instrumen kepentingan sosial, membantu membuat premis-premis yang tidak terang menjadi jelas; dan membuat legislator (pembuat undang-undang) menjadi sadar akan prinsip-prinsip dan nilai-nilai yang terkait dalam tiap-tiap persoalan yang khusus.

Hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia berbeda dengan norma-norma yang lain. Karena hukum itu berisi perintah dan/atau larangan , serta membagi hak dan kewajiban. Menurut Fitzgerald, menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.¹⁵

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ *Ibid.*,

¹⁵ Fajar alamsyah akbar. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Menurut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta Di Indonesia". *Dalam jurnal JOM fakultas hukum universitas riau* Vol.III No.2 Oktober 2016, halaman 4.

Sudikno Mertokusumo mengemukakan tidak hanya tentang tujuan hukum, tetapi juga tentang fungsi hukum dan perlindungan hukum. Ia berpendapat bahwa:¹⁶

“Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan. Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan pada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban pada masyarakat dan pemerintah.¹⁷

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah “Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum” Sedangkan menurut Maria Theresia Geme megartikan perlindungan hukum adalah “berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif)

¹⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Op. Cit.*, halaman 260.

¹⁷ Malahayati, dkk. *Op. Cit.*, halaman 5.

dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang”¹⁸

Perlindungan hukum bagi setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali, dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUDNRI 1945), untuk itu setiap produk yang dihasilkan oleh legislatif harus senantiasa mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi semua orang, bahkan harus menangkap aspirasi-aspirasi hukum dan keadilan yang berkembang di masyarakat. Hal tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang mengatur tentang adanya persamaan kedudukan hukum bagi setiap warga negara.¹⁹

Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.²⁰

B. Perjanjian Sewa-Menyewa

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepakatan dari kata “ovreenkomst” dalam bahasa Belanda atau istilah “agreement” dalam bahasa Inggris. Jadi istilah “hukum perjanjian” berbeda dengan istilah “hukum

¹⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbany. *Op.Cit.*, halaman 262

¹⁹ *Ibid.*, halaman 6.

²⁰ *Ibid.*

perikatan”.²¹ Karena dengan istilah “perikatan” dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur dalam KUH Perdata, jadi termasuk juga baik perikatan yang terbit karena undang-undang maupun perikatan yang terbit dari perjanjian.

Pengaturan hukum perikatan dilakukan dengan sistem terbuka, artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya dalam undang-undang. Tetapi keterbukaan tersebut harus, dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh Undang-Undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.²²

Seperti yang telah dikemukakan di atas, bahwa perikatan itu terjadi karena dua hal, yaitu karena undang-undang dan karena perjanjian, yang karena undang-undang, terjadi karena undang-undang saja dan karena perbuatan manusia (baik yang sesuai dengan hukum maupun yang tidak sesuai dengan hukum).

Dalam hal ini jika dengan hukum perikatan, termasuk baik perikatan yang terbit dari undang-undang maupun perikatan yang terbit karena undang-undang, maka dengan hukum perjanjian, yang dimaksudkan hanya terhadap perikatan-perikatan yang terbit dari perjanjian saja. Sedangkan hukum yang berlaku terhadap perjanjian pada prinsipnya adalah KUH Perdata.²³

Menurut Subekti, pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban

²¹ P.N.H Simanjuntak, *Op.Cit.*, halaman 284.

²² Ronald Saija dan Roger F.X.V.Letsoin. 2016. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 128.

²³ Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers. Cet. Ke-2, halaman 179.

untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa antara perjanjian (*overeenkomst*) dan perikatan (*verbinten*) mempunyai hubungan, di mana perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Jadi, perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.²⁵

R. Wirjono Prodjodikoro mengemukakan, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu.²⁶

Dari definisi yang telah di uraikan di atas oleh para ahli hukum bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang lahir dari adanya perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak atau lebih dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya kepada pihak lain dengan maksud untuk menimbulkan suatu akibat hukum terhadap prestasi yang disepakati bersama.

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian dalam Hukum Islam khususnya Al-Quran sendiri setidaknya ada dua istilah yaitu kata akad (*al-‘ahdu*) dan kata ‘ahd (*al-‘ahdu*), akad atau al-‘ahdu dalam bahasa Arab berarti ikatan,

²⁴ Gemala Dewi, dkk. 2018. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Prenadamedia Group .Cet. Ke-5, halaman 45

²⁵ P. N. H. Simanjuntak . *Op. Cit.*, halaman 285.

²⁶ *Ibid.*,

atau perjanjian dan kesepakatan. Kata *aqdu* (atau *al'aqd*) sendiri mengacu pada pada terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut, serta menyatakan suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, sehingga terjadilah perikatan dua buah janji dari orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain, yang kemudian disebut perikatan (*'aqd*)²⁷. Sementara itu, Basyir memberikan definisi akad yaitu suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan *syara'* yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.²⁸

Di samping uraian diatas, perlu juga dikemukakan bahwa dalam Al-Qur'an (sebagai sumber utama Hukum Islam) setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *Al-'Aqdu* (akad) dan *Al-'Ahdu* (janji). Kata *Al-'aqdu* ini disamakan dengan istilah verbintenis dan KUH Perdata. Adapun istilah *Al-'Ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain. Istilah tersebut terdapat dalam QS Al-Imran [3] : 76, yaitu,

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

²⁷ Novi Ratna Sari. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam". dalam *Jurnal Repertorium fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta* Vol. IV No. 2 Juli-Desember 2017, halaman 81.

²⁸ Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan (dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan :Hukum Adat)*. Depok: Rajawali Pers. Cet. Ke-3, halaman 57.

*“sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuatnya) dan terdakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa”.*²⁹

Perikatan yang lahir karena perjanjian di atur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³⁰

Seperti yang telah di uraikan sebelumnya oleh para ahli hukum mengenai definisi perjanjian, tampaknya para ahli hukum memberikan rumusan perjanjian dengan penggunaan kalimat yang berbeda-beda, namun pada prinsipnya mengandung unsur yang sama, yaitu³¹

- a. Adanya pihak-pihak, yang dimaksud dengan pihak di sini adalah subjek perjanjian di mana sedikitnya terdiri dari dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perjanjian;
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai. Hak ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang;

²⁹ *Ibid.*,

³⁰ P.N.H Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman 286.

³¹ Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 59.

- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan. Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian;
- e. Adanya bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal itu berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam Perjanjian. Unsur-unsur berikut diuraikan sebagai berikut :³²

- a. Unsur esensialia, adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena jika tidak ada unsur ini maka perjanjian tidak ada.
- b. Unsur naturalia, adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya.
- c. Unsur aksidentalialia, adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Hukum perjanjian Indonesia (yang berdasarkan pada KUHperdata) menganut sistem konsensual. Sistem perjanjian konsensual ini mengajarkan bahwa suatu ikatan karena perjanjian sudah terjadi pada saat dibuatnya perjanjian, yakni pada saat tercapainya kata sepakat, meskipun hanya kesepakatan lisan. Jadi

³²Hananto Prasetyo. "Pembaharuan Hukum Perjanjian *Sportentertainment* Berbasis Nilai Keadilan". dalam *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol. IV No. 1 Januari-April 2017, halaman 67.

tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian tersebut harus dibuat secara tertulis. Ini adalah salah satu prinsip umum dari suatu perjanjian.³³

Adapun bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.³⁴

Pada perjanjian terdapat beberapa asas, dalam asas kebebasan berkontrak hukum benda dikatakan mempunyai sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai sistem terbuka. Sistem tertutup hukum benda artinya bahwa macam-macamnya hak atas benda adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda itu, bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk

³³ Munir Fuady. *Op.Cit.*, halaman 205.

³⁴ Salim HS. 2003. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 166.

mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.³⁵

Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*) yang berarti bahwa Pasal-Pasal itu boleh dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan itu.³⁶

Selanjutnya yang dimaksud dengan asas konsesual dalam suatu perjanjian adalah bahwa suatu perjanjian sudah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, selama syarat-syarat sah nya perjanjian sudah dipenuhi. Dalam hal ini, dengan tercapainya kata sepaka, maka pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), perjanjian tersebut sudah sah, mengikat dan sudah mempunyai akibat hukum yang penuh, meskipun perjanjian tersebut belum atau tidak ditulis. Konsekuensi yuridisnya adalah bahwa sejak saat itu, sudah terbit hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disebut dalam perjanjian tersebut. Karena itu, suatu perjanjian tidak harus dibuat secara tertulis. Jadi, pada prinsipnya (dengan beberapa pengecualian), suatu perjanjian lisanpun sebenarnya sudah sah secara hukum dan sudah mengikat secara penuh.³⁷

³⁵ *Ibid.*, halaman 170

³⁶ R. Soeroso. *Op.Cit.*, halaman 15.

³⁷ Munir Fuady. *Op.Cit.*, halaman 182.

Asas *pacta sunt servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”. Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal di dalam hukum Gereja. Di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya, sedangkan *nodus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja.³⁸

Suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu :³⁹

- a. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*bekwaamheid*);
- b. Adanya perizinan sebagai kata sepakat secara sukarela dari mereka yang membuat perjanjian (*toestemming*);
- c. Mengenai suatu hal atau obyek tertentu (*bepaalde onderwerp*);
- d. Adanya sebab (kausa) yang dibenarkan (*geoorloofde oorzaak*).

Ke empat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:

³⁸ Salim HS. *Op.Cit.*, halaman 158.

³⁹ Novi Ratna Sari. *Op.Cit.*, halaman 81.

a. Syarat subjektif

Seperti telah dikatakan di atas bahwa syarat subjektif sahnya perjanjian, digantungkan pada dua macam keadaan:

1) Kesepakatan Bebas

Kesepakatan bebas di antara para pihak di antara para pihak ini pada prinsipnya adalah pengejawantahan dari asas konsualitas. Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.⁴⁰

2) Kecakapan untuk bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat huku, orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh UU. Orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk

⁴⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 95.

melakukan perbuatan hukum adalah anak yang di bawah umu, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan istri tetapi dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU No. 1 Tahun 1974 jo. SEMA No.3 Tahun 1963.⁴¹

b. Syarat objektif

Syarat objektif sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam :

1) Tentang hal tertentu dalam perjanjian

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor. Berdasarkan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi terdiri dari perbuatan positif dan perbuatan negatif, prestasi itu terdiri atas yaitu menyerahkan sesuatu/memberikan sesuatu berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Menurut Ahmadi Miru, ketiga pembagian prestasi tersebut bukanlah merupakan bagian dari bentuk prestasi, melainkan cara melakukannya. Hal tersebut jelas dan logis, karena memberikan, berbuat dan tidak berbuat jelas-jelas adalah metode, teknik atau cara sehingga prestasi itu terwujud. Lebih tepatnya bentuk prestasi yakni berupa barang maupun jasa.⁴²

2) Tentang sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata. Dengan demikian, undang-undang tidak

⁴¹ Salim HS. *Op.Cit.*, halaman 165.

⁴² Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 77.

memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.⁴³

Syarat yang pertama dan kedua seperti yang telah di urai di atas disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁴⁴

C. Pengalihan Sewa-menyewa

Sewa-menyewa merupakan jenis perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata, jadi merupakan perjanjian nominat. Karena adanya asa kebebasan berkontrak, maka dalam perkembangan muncul jenis perjanjian baru yang asalnya perjanjian sewa-menyewa; berkembang menjadi sewa beli, dan malah Salim HS, berpendapat bahwa sewa beli merupakan gabungan dari dua macam konstruksi hukum, yaitu konstruksi hukum sewa-menyewa dan jual beli. Apabila barang

⁴³ P.N.H. Simanjuntak. *Op.Cit.*, halaman 288.

⁴⁴ Salim HS dan Erlies Septian Nurbani. 2015. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 257.

yang dijadikan objek sewa beli tidak mampu dibayar oleh penyewa beli sesuai kesepakatan, maka barang itu dapat ditarik oleh si penjual sewa. Akan tetapi, apabila barang itu angsurannya telah lunas, maka barang itu menjadi objek jual beli. Maka dari para pihak dapat mengurus balik nama objek sewa beli tersebut.⁴⁵

Perjanjian sewa-menyewa di atur dalam Bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-menyewa” mulai Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Dalam Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan 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 barang, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayaran.”

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.⁴⁶

Pada Hukum islam sewa-menyewa dikenal dengan *Ijarah* menurut bahasa berasal dari kata “al-ajru” yang berarti “*al-iwadhu*” yaitu ganti. Menurut Nasrun Hroen pengertian syara’ “*al-ijarah*” ialah suatu jenis aqad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (Sayyid Sabiq, 1997). Lafal ijazah dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan (Nasrun Haroen, 2000). Dalam arti yang luas, *ijarah* bermakna suatu aqad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. *Ijarah* merupakan salah satu

⁴⁵ Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, halaman 29.

⁴⁶ *Ibid.*,

bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.⁴⁷

Landasan ijarah disebut secara terang dalam Al-Qur'am dan Hadist. Dalam Al-qur'an surat Al-Baqarah Ayat 233, pada ayat tersebut menjadi dasar hukum adanya sistem sewa dalam Hukum Islam, seperti yang diungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum terhadap segala bentuk sewa-menyewa. Selain itu, Hadits Nabi Muhammad SAW Riwayat Bukhari Muslim sebagai berikut:

“Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda : berbekamlah kamu, kemudian berikanlah oleh mu upahnya kepada tukang bekam itu. Dalam Hadits lain disebutkan dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda : Berikanlah upah perkerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah)

Definisi lainnya dalam kutipan buku hukum kontrak , Algra, dkk menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.⁴⁸

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan

⁴⁷ Samsuardi. “Analisis Sewa-menyewa Paralel pada Perusahaan Rent Car CV. Harkat dalam Perspektif Ekonomi Islam”. *dalam Jurnal SHARE fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry Banda Aceh* Vol. 2 No. 2 Juli-Desember 2013, halaman 154.

⁴⁸ Salim H.S. *Op. Cit.*, halaman 58.

memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakaian kepada pemilik.⁴⁹

Dari beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu :⁵⁰

- a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan benda hukum tertentu.

- b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa.

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagian imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan ke dalam perjanjian.

- c. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat di antara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-

⁴⁹ Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, halaman 135

⁵⁰ *Ibid.*,

menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktik khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya adalah dikarenakan posisi penyewa berada di pihak yang lemah.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai bapak rumah yang baik berarti untuk kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang itu kepunyaan sendiri. Jika pihak penyewa memakai barang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya.

Pihak penyewa memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi karena kesalahannya dan juga pihak penyewa tidak diperbolehkan atau dilarang untuk mengulang sewakan sewaan kepada orang lain seperti yang terdapat di dalam pasal 1559 KUH Perdata, yaitu si penyewa jika kepada tidak ditelaah di perizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa, penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hubungan Hukum antara Pemilik Rumah Kost dan Penyewa

1. Sebab Akibat Lahirnya Hubungan Hukum

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum. Hubungan hukum yang diatur oleh hukum adalah hak dan kewajiban warga, pribadi yang satu terhadap warga, pribadi yang lain dalam hidup bermasyarakat. Jadi hubungan hukum adalah hak dan kewajiban hukum setiap warga atau pribadi dalam hidup bermasyarakat. Dalam penelitian ini, hubungan hukum yang terjadi melibatkan beberapa pihak, yaitu pihak pemilik rumah kost, penyewa, dan pihak ketiga.

Mengenai lahirnya suatu hubungan hukum, seseorang yang merupakan subjek hukum menjadi penting, sebab para pihak yang merupakan subjek hukumlah yang nantinya mengikatkan diri pada suatu hubungan (hukum). Subjek tersebut merupakan seseorang yang secara hukum dinyatakan patut dan layak untuk membentuk suatu hubungan hukum. Ketika subjek hukum telah bersesuaian dengan aturan yang berlaku, maka hal selanjutnya menyebabkan lahirnya hubungan hukum adalah adanya objek yang menjadi kepentingan dalam berlangsungnya hubungan hukum. Objek tersebut sesuai dengan apa yang menjadi kepentingan para pihak dalam tujuannya menjalin suatu hubungan dalam hukum.

Kemudian setelah adanya subjek dan objek hukum, suatu hubungan hukum yang menimbulkan suatu peristiwa hukum seperti perjanjian, maka haruslah bersesuaian dengan aturan-aturan hukum mengenai perbuatan tersebut.

Perjanjian di dalam sistem hukum keperdataan di Indonesia memiliki syarat-syarat sah perjanjian sesuai ketentuan KUH Perdata.

Pada umumnya perjanjian sewa-menyewa, terdapat adanya dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah kost. Dalam hubungan hukum tersebut terdapat adanya hak dan kewajiban bagi para pihak. Di samping adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak seperti yang dimaksud di atas dalam hal ini perlu juga diperhatikan mengenai pemenuhan prestasi oleh para pihak sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost. Dalam setiap perjanjian masing-masing pihak diwajibkan untuk memenuhi apa yang menjadi isi dari perjanjian atau para pihak wajib untuk memenuhi prestasinya.⁵¹

Suatu perjanjian kemudian akan juga melahirkan suatu hubungan hukum antara pihak yang membuatnya. 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perikatan menjadi hukum bagi sesiapa yang terikat didalamnya. Hal ini menjelaskan bahwa hubungan yang terjadi antara pemberi dan penerima sewa dalam perjanjian sewa-menyewa bersifat mengikat baik secara person maupun secara publik. Secara person hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa antara pemberi dan penerima sewa berhubungan dengan ketentuan hukum privat yang mengatur terkait isi dan ketentuan-ketentuan pemenuhan prestasi atas perjanjian tersebut. Sedangkan secara publik hubungan yang terjadi antara para pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut berkaitan dengan aturan-aturan publik

⁵¹ A.A. Dalem Jagat Krisno, dkk. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah". *Dalam jurnal Public Knowledge Project Fakultas Hukum Universitas Udayana* Vol. 03, No.04, Mei 2015. Halaman 3.

yang mengikat secara umum terkait aturan yang ada di wilayah hukum dimana perjanjian itu dibuat.

Hubungan hukum tersebut terjadi karena adanya unsur-unsur yang pada akhirnya menimbulkan suatu peristiwa hukum berupa perjanjian sewa Rumah Kost. Unsur-unsur tersebut yaitu subjek hukum sebagai pihak yang memiliki kepentingan, adanya objek yang diperjanjikan, dan syarat sah suatu perjanjian.

a. Subjek Hukum dalam Hubungan Sewa-menyewa Rumah Kost

Menurut Van Apeldoorn subjek hukum adalah segala sesuatu yang mempunyai kewenangan hukum, ialah kecakapan untuk menjadi pendukung (subjek) hukum. Menurut Chidir Ali subjek hukum merupakan manusia yang berkepribadian hukum dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.⁵² Selanjutnya Algra, menyatakan bahwa subjek hukum adalah setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban, jadi mempunyai wewenang hukum.⁵³

Dari definisi diatas subjek hukum tersebut terlihat berbeda-beda, tetapi ketiganya menyiratkan suatu kesamaan, yaitu subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban. Karenanya dapat dikatakan bahwa subjek hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi pendukung hak dan kewajiban.⁵⁴

Subjek hukum dalam perikatan adalah subjek atau pelaku suatu perikatan sebagai hubungan hukum pada umumnya disebut dengan kreditur dan debitur.

⁵² Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers. Halaman 114.

⁵³ Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana. Halaman 40.

⁵⁴ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis. *Op. Cit.*, Halaman 114.

Pihak kreditur adalah setiap orang (bisa terdiri dari manusia pribadi atau badan hukum), yang berhak untuk memperoleh prestasi. Sedangkan debitur adalah pihak (bisa terdiri manusia pribadi atau badan hukum) yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sebagai pihak dalam suatu hubungan hukum maka para pelaku harus dapat berbuat bebas dalam menyatakan kehendaknya, tidak ada paksaan, penipuan, kekilafan dari pihak manapun.⁵⁵

Subjek hukum memiliki kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum tersebut yang dapat mempunyai wewenang hukum.⁵⁶ Saat ini dalam hukum privat atau hukum perdata sudah umum diterima bahwa subjek hukum mencakup manusia (orang perseorangan), dan badan hukum.⁵⁷

Pada perjanjian sewa-menyewa terdapat pihak-pihak sewa-menyewa Rumah Kost adalah :

1) Pemilik Rumah Kost

Pemilik rumah kost adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya, untuk dinikmati kegunaannya benda tersebut oleh penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri, tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang dapat juga sebagai hak yang menyewakan. Hal tersebut dikarenakan dalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak

⁵⁵ Kelik Wardiono, dkk. 2018. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press. Halaman 163.

⁵⁶ Titik Triwulan Tutik. *Op.Cit.*, Halaman 41.

⁵⁷ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis. *Op. Cit.*, Halaman 114 .

penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.⁵⁸ Jika merujuk pada hasil penelitian, maka posisi pihak yang menyewakan disini sekaligus sebagai pemilik rumah kost. Hal ini berlaku terhadap seluruh rumah kost yang menjadi objek penelitian.

2) Pihak Penyewa

Pihak penyewa menurut Zaeni Asyhadie dalam bukunya Hukum Keperdataan adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan⁵⁹. Sedangkan dalam KUH Perdata merujuk pada 1548 KUH Perdata pihak penyewa adalah pihak yang menikmati dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan membayarkan suatu harga. Berdasarkan penelitian pada perjanjian sewa Rumah Kost antara penyewa dengan pihak ketiga juga merangkap posisi sebagai pihak yang menyewakan.

3) Pihak ketiga

Disini dalam penelitian ini diposisikan sebagai seseorang yang mengikatkan diri pada perjanjian peralihan sewa Rumah Kost dengan pihak kedua atau pihak penyewa. Adapun perjanjian yang dilakukan tersebut berada dalam satu perjanjian lain yang telah dibuat sebelum perjanjian pengalihan sewa kost tersebut dilakukan.

b. Objek Hukum dalam Hubungan Sewa-menyewa Rumah Kost

Selain subjek hukum, dikenal objek hukum sebagai lawan dari subjek hukum. Obejek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek

⁵⁸ Zaeni Asyhadie. *Op.Cit.*, Halaman 139.

⁵⁹ *Ibid.*, Halaman 139.

hukum (manusia atau badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum (hak), karena sesuatu itu dapat dikuasi oleh subjek hukum.

Dalam hukum perdata yang dimaksud objek hukum adalah benda dengan ketentuan bahwa memiliki nilai uang yang efektif, merupakan satu kesatuan dan bisa dikuasi oleh manusia. Objek hukum dalam hukum perdata dibahas secara khusus dalam hukum benda.

Objek hukum adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hubungan hukum. Secara lebih terinci, oleh E. Utrecht dikatakan bahwa yang dimaksud dengan objek hukum ialah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia dan badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum (dapat juga disebut : hak), karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.⁶⁰

Menurut Pasal 499 dari Buku II KUH Perdata tentang kebendaan, benda adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasi oleh hak milik. Dengan demikian, benda, sebagai objek, mencakup barang, dan hak, dimana barang dan hak itu dapat dikuasai oleh hak milik.⁶¹

Mengenai objek atau barang yang dapat disewakan menurut Hofman dan De Burger, yang dapat disewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta VollMar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa melainkan hak-hak (yang tidak bertubuh) juga dapat disewa. Pendapat ini

⁶⁰ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis *Op.Cit.*, Halaman 120.

⁶¹ *Ibid.*,

diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan.

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak menguasai atas benda tersebut. Jadi benda yang dapat disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa (hak sewa kedua) dan hak guna bangunan.

Perjanjian sewa-menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa-menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa. Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tidaklah tidak menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa. Jadi, objek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.⁶²

Objek benda dalam perjanjian sewa-menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan kesusilaan. Berdasarkan penelitian ini objek sewa tersebut berupa Rumah Kost yang disewakan kepada penyewa dan mengulang sewakan kembali kepada pihak ketiga.

⁶² Zaeni Asyhadie. *Op. Cit.*, Halaman 139

Pada penelitian ini. Yang menjadi objek hukum adalah rumah kost yang disewakan kepada penyewa oleh pemilik kost. Objek tersebut merupakan hak milik oleh pemilik rumah kost masing-masing, sehingga pemilik kost mempunyai kuasa penuh atas tindakan maupun perbuatan terhadap objek hukum yaitu rumah kost tersebut.

c. Syarat Sahnya Sewa-Menyewa

Sebagai salah satu jenis perjanjian maka syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata berlaku juga dalam perjanjian sewa-menyewa. Dengan demikian untuk sahnya sewa-menyewa, yang pertama kali harus diperhatikan apakah orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum, baik menurut ketentuan KUH Perdata, Hukum Islam atau Hukum Adat. Namun Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis menulis bahwa ketentuan hukum islam selain memenuhi syarat kecakapan, syarat sahnya sewa-menyewa harus juga memenuhi syarat-syarat yaitu masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan, objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya, objek sewa-menyewa dapat diserahkan dan kemanfaatan objek yang diperjanjikan dan diperbolehkan oleh agama.⁶³

Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, disini dimaksudkan terhadap para pihak dalam membuat suatu perikatan/perjanjian haruslah dengan keadaan suka rela tanpa adanya paksaan

⁶³ *Ibid.*, Halaman 137

maupun tekanan antar masing-masing pihak, terbebas dari unsur intervensi oleh salah satu pihak, maupun sifat diskriminasi dan ancaman oleh pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian, apabila hal-hal ini terjadi maka sewa-menyewa tersebut menjadi tidak sah. Hal ini juga berlandaskan filosofis religius berdasarkan Surah An-Nisa' ayat 29, yang artinya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (29)

“hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”.

Ketentuan QS An-Nisa' ayat 29 di atas tampaknya sangat umum dan berlaku untuk semua jenis akad, yang tentu saja juga untuk akad sewa-menyewa. Berdasarkan penelitian para pihak pada perjanjian pertama antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa pada perjanjian sewa Rumah Kost jelas terdapat kesepakatan ke relaan masing-masing pihak tersebut. Namun terhadap objek sewa yaitu Rumah Kost yang merupakan milik pihak yang menyewakan dari keseluruhan hasil penelitian ditemui ternyata pihak yang menyewakan tidak tahu manahu dan tidak rela terjadinya pengalihan sewa Rumah Kost kepada pihak ketiga yang dilakukan pihak penyewa.

Selanjutnya terkait harus jelasnya dan terang mengenai objek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan. Berdasarkan hasil penelitian ini diketahui bahwa perjanjian

sewa Rumah Kost oleh pihak yang menyewakan terhadap pihak penyewa tidak adanya unsur yang tidak terpenuhi terkait hal-hal di atas. Akan tetapi dalam pengalihan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga menimbulkan permasalahan. Adapun permasalahannya itu, berkaitan terhadap objek sewa Rumah Kost yang merupakan milik pihak yang menyewakan, sedangkan yang melangsungkan pengalihan sewa Rumah Kost tersebut adalah pihak penyewa.

Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai dengan peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang (objek sewa-menyewa) tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan. Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu, Rumah Kost yang akan rencana ditempati, dan Rumah Kost yang tidak sesuai tidak dapat dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa.

Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak diperbolehkan oleh ketentuan agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, dalam hal ini seperti perjanjian sewa Rumah Kost yang mana Rumah Kost itu digunakan untuk kegiatan yang bertentang dengan undang-undang dan ketentuan aturan kost.

2. Bentuk Hubungan Hukum Pemilik Rumah Kost dan Penyewa Pada Perjanjian Sewa Rumah Kost

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, pada rumah kost-kostan yang berada di wilayah kecamatan medan timur terdapat beberapa kasus perihal pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kamar oleh penyewa kepada pihak ketiga. Kasus pertama yaitu terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost yang di lakukan oleh penyewa di kost Bukit Barisan 29 dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost, antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yaitu sebelum melakukan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost terlebih dahulu melakukan perjanjian secara tertulis. Dalam pelaksanaan mengulang sewakan Rumah Kost pihak penyewa kepada pihak ketiga yang mana teman dari pihak penyewa atau pihak ketiga sedang mencari kost.

Pihak penyewa lalu menawarkan Rumah Kost yang sudah di tempatinya sekitar 6 bulan, dikarenakan penyewa libur akademik dan berkeinginan pulang kampung dengan jangka waktu yang lumayan lama sekitar 3 bulan. Pada akhirnya penyewa tidak ingin mengalami kerugian yang mengharuskan penyewa membayar uang sewa Rumah Kost secara keseluruhan, sedangkan penyewa tidak memakai fasilitas kost seperti listrik air dan fasilitas kost lainnya selama penyewa tidak berada di kost.⁶⁴

Pihak ketiga ternyata setuju dan sepakat untuk melakukan transaksi sewa-menyewa Rumah Kost tersebut. Maka dalam hal ini perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dan pihak ketiga tidak diketahui oleh pihak yang

⁶⁴ Hasil Wawancara dengan Nurlina, Pemilik Rumah Kost Bukit Barisan 29 30 Januari 2019.

menyewakan, dan pihak yang menyewakan sekaligus pemilik rumah kost secara tidak langsung dalam perjanjian pengalihan hak sewa Rumah Kost tersebut tidak diturutsertakan. Pihak penyewa dan pihak ketiga melakukan pengalihan sewa Rumah Kost hanya berdasarkan perjanjian lisan saja dan tidak menggunakan bukti apa pun seperti kwitansi dan sebagainya. Dalam hal ini pihak ketiga hanya melakukan pembayaran sejumlah uang yang telah di sepakati kedua belah pihak antara pihak penyewa dan pihak ketiga.

Kasus lainnya yang serupa terdapat pada kost Gunung Singgahmata No.38. Dimana pihak penyewa berkeinginan mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak ketiga. Alasan penyebab pihak penyewa mengalihkan sewa Rumah Kost kepada pihak ketiga, dikarenakan pihak penyewa harus melaksanakan tugas kerja keluar kota sementara waktu selama 1 bulan lebih. Maka dalam hal ini yang mana pihak ketiga juga sedang mencari-cari Rumah Kost-kostan dan lagi membutuhkan tempat tinggal sementara. Maka dari itu kedua belah pihak setuju untuk melakukan kesepakatan bersama. Dalam hal ini pihak penyewa tidak memberitahukan kepada pihak yang menyewakan untuk mengalihkan hak sewa Rumah Kost nya kepada pihak ketiga.⁶⁵

Pihak penyewa dan pihak ketiga dalam melakukan perjanjian pengalihan hak Rumah Kost hanya berdasarkan perjanjian secara lisan, tidak tertulis, dimana dalam melakukan perjanjian tidak hanya berdasarkan perjanjian tertulis, tergantung kesepakatan kedua belah pihak. Pihak penyewa pun memberitahu

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Astaman, Pemilik Kost Gunung Singgahmata No. 38 01 Februari 2019.

terlebih dahulu pembayaran uang kost itu melalui transefer melalui rekening pihak penyewa, tidak langsung kepada pemilik rumah kost.

Pihak ketiga pun setuju untuk melakukan transaksi sewa-menyewa Rumah Kost. Tapi pihak penyewa tidak memberikan atau menyerahkan bukti yang dapat dijadikan jaminan yang berkaitan dengan pengalihan hak Rumah Kost tersebut kepada pihak ketiga dan pihak yang menyewakan atau pemilik Rumah Kost. Hal tersebut bisa menjadi permasalahan hukum dikarenakan tidak adanya bukti atas kesepakatan pengalihan sewa Rumah Kost kepada pihak ketiga oleh pihak penyewa.

Terdapat di kost Pondok Atika yang masih wilayah kecamatan Medan Timur, kasus pengalihan sewa Rumah Kost juga ditemukan. Pihak penyewa mengalihkan sewa Rumah Kostnya kepada pihak ketiga yang hampir sama dengan kasus-kasus sebelumnya. Tetapi kemudian pihak penyewa kali ini mencari orang lain atau pihak ketiga dengan inisiatifnya untuk menyewakan Rumah Kost yang sudah disewakan tersebut untuk meneruskan sewa Rumah Kostnya. Namun, penyewa terlebih dahulu memberitahukan kepada pihak ketiga jangka waktu yang telah ditentukan oleh penyewa, yaitu hanya satu bulan dalam sewa-menyewa Rumah Kost tersebut.⁶⁶

Alasan yang menyebabkan pihak penyewa mengalihkan hak sewa Rumah Kostnya itu karena pihak penyewa tidak mampu membayar uang sewa Rumah Kost untuk satu bulan, dalam hal ini karena penyewa telah mempergunakan uang yang telah diberikan oleh orangtua penyewa untuk biaya kebutuhan yang lainnya.

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Sondang, Pemilik Rumah Kost Pondok Atika 03 Februari 2019.

Pada pelaksanaan pengalihan sewa Rumah Kost ini hampir sama dengan kasus sebelumnya. Pada perjanjian pengalihan sewa Rumah Kost ini, bentuk perjanjian yang dilakukan yaitu secara lisan. Penyewa tidak menyerahkan bukti apapun kepada pihak ketiga sebagai bentuk jaminan yang berkaitan dengan pengalihan hak sewa Rumah Kost tersebut. Hal tersebut kembali membuat kemungkinan terjadinya konflik dikemudian hari karena tidak adanya bukti atas pengalihan sewa Rumah Kost oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga.

Sehingga kemudian apabila dilihat berdasarkan hasil penelitian dilapangan, hubungan perikatan terjadi pada dua jenis hubungan, pertama antara pemilik rumah kost dengan penyewa, kedua antara penyewa dan pihak ketiga. Hubungan yang terjadi antara pemilik rumah kost dengan penyewa terjadi secara sah berdasarkan kesepakatan untuk melakukan perjanjian sewa terhadap objek sewa yaitu rumah kost milik pemilik rumah kost itu sendiri. Hal ini didasari karena terhadap objek sewa tersebut, sepenuhnya memang dalam penguasaan pemilik rumah kost sebagai pemilik yang sah secara hukum, dan berhak melakukan perbuatan dan/atau tindakan terhadap objek sewa tersebut, termasuk perbuatan hukum.

Hubungan kedua yang terjadi adalah antara penyewa terhadap pihak ketiga. Penyewa sebagai salah satu pihak yang terikat pada hubungan sebelumnya dengan pemilik rumah kost, memiliki hak untuk menggunakan dan menikmati objek sewa, namun perlu dicatat penyewa hanya memiliki kewenangan dan kekuasaan terbatas dalam menggunakan objek sewa tersebut, seperti apa yang telah diperjanjikan sebelumnya ketika menyepakati perjanjian sewa tersebut

bersama pemilik rumah kost. Hasil yang didapatkan dari penemuan dilapangan pula menyebutkan dalam isi perjanjian sewanya, mencantumkan ketentuan bahwa dilarangnya melakukan sewa ulang selama masa sewa pihak penyewa itu berlangsung terhadap objek sewa yang diperjanjikan.

Apabila aturan tersebut telah diciptakan dan disepakati, namun pihak penyewa kemudian melakukan perbuatan maupun tindakan yang melanggar dan bertentangan dengan aturan tersebut, maka perbuatan penyewa atas objek sewa dengan melakukan pengulangan sewa kepada pihak ketiga dapat dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum. Hubungan pihak penyewa dengan pihak ketiga merupakan suatu hubungan yang menciptakan suatu kerugian-kerugian terhadap pemilik rumah kost atas objek sewa tersebut, maka pemilik rumah kost berhak mengambil tindakan hukum maupun menuntut ganti rugi atas kerugian-kerugian yang dialaminya tersebut.

B. Akibat Hukum Sewa-menyewa Rumah Kost Yang Dilakukan Oleh Penyewa Kepada Pihak Ketiga

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku yang diatur oleh hukum.⁶⁷

⁶⁷ Muhammad Sadi Is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana. Halaman 90.

Singkatnya akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan akibat peristiwa hukum. Akibat hukum ini dapat berwujud: lahirnya, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum, lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.

Akibat hukum menurut Sadi adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku yang diatur oleh hukum.⁶⁸

Menurut Sudikno Martokusumo tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas bagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.⁶⁹

Tindakan peralihan sewa oleh penyewa terhadap pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik rumah kost merupakan salah satu tindakan yang melanggar ketentuan pada perjanjian sewa yang berlaku. Kewenangan melakukan perbuatan dan/atau tindakan terhadap objek sewa merupakan hak pemilik sewa

⁶⁸ Ni Putu Dian Pradnyawati, dkk. "Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Mobil Di Kabupaten Klungkung". *Dalam jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum* Vol. 1 No. 2 Tahun 2018. Halaman 8.

⁶⁹ Muhammad Sadi Is. *Op. Cit.*,halaman 177.

jika tidak ada aturan lebih lanjut yang mengaturnya. Namun apabila hal tersebut tetap saja dilanggar oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian dalam hal ini penyewa, maka tindakan tersebut telah menyebabkan lahirnya akibat-akibat hukum atas tindakan tersebut.

Pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost oleh penyewa kepada pihak ketiga sebagaimana sebelumnya telah diurai , terdapat beberapa permasalahan yang ditimbulkan oleh penyewa terhadap pemilik rumah kost maupun terhadap pihak ketiga. Penyewa kepada pemilik rumah kost telah melakukan pelanggaran perjanjian sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini tindakan pelanggaran dari perjanjian ini adalah dilakukan oleh penyewa dengan melakukan mengulang atau mengalihkan sewa Rumah Kost kepada orang lain atau pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuana pemilik rumah kost.

Dalam hal ini yang terdapat di kost Bukit Barisan 29 pemilik rumah kost atau pihak yang menyewakan merasa kecewa dengan tindakan penyewa yang mengalihkan atau mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik rumah kost, kerena pemilik rumah kost masih ada hubungan kerabat terhadap pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik rumah kost, ternyata pihak penyewa tidak pernah memberitahukan kepada pemilik kost bahwa pihak penyewa mengalihkan Rumah Kost nya kepada temannya atau pihak ketiga, dikarenakan penyewa libur akademik dan berkeinginan pulang kampung dengan jangka waktu yang lumayan lama sekitar 3

bulan. Pada akhirnya penyewa tidak ingin mengalami kerugian yang mengharuskan penyewa membayar uang sewa Rumah Kost secara keseluruhan.⁷⁰

Karena pemilik kost yang tidak berdekatan dengan rumah kost maka dalam setiap satu bulan sekali pemilik kost datang untuk melihat dan memantau keadaan kost, yang mana ketika pemilik kost datang untuk melihat keadaan rumah kost salah satu Rumah Kost yang mana pihak penyewa yang menepati Rumah Kost tersebut bukanlah penyewa yang ia ketahuai melainkan pihak ketiga. Ketika mengetahui hal tersebut, pemilik kost langsung menanyakan kepada pihak ketiga mengenai peralihan atau mengulang sewakan Rumah Kost yang dilakukan pihak penyewa, setelah mendengarkan penjelasan dari pihak ketiga, pemilik rumah kost tetap merasa kecewa dengan tindakan yang dilakukan penyewa, serta apabila terjadi kehilangan, dan kerugian akibat tidak membayar uang kost, dan memberitahu pihak ketiga maupun pihak penyewa untuk segera pindah dari Rumah Kost yang disewakannya itu.

Dengan kata lain pemilik rumah kost memutuskan perjanjian sewa-menyewa baik pada pihak penyewa dan pihak ketiga. Karena sebelum melakukan sewa-menyewa Rumah Kost pemilik kost telah memberikan perjanjian kepada pihak penyewa dalam bentuk tertulis, salah satu isi perjanjian tersebut jelas tidak diperbolehkan mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak lain atau pun pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik kost.

Hampir serupa pada permasalahan yang terjadi di kost Gunung Singgahmata No. 38 mengenai pengalihan sewa-menyewa Rumah Kost, dimana

⁷⁰ Hasil Wawancara dengan Nurlina, Pemilik Kost Bukit Barisan 29 30 Januari 2019.

pihak penyewa yang harus melaksanakan tugas kerja keluar kota sementara waktu selama 1 bulan lebih dan pihak penyewa juga yang tidak ingin lagi ribet mencari Rumah Kost-kost lain maka pihak penyewa mengalihkan sementara waktu kepada orang lain, yang mana pihak ketiga juga sedang mencari-cari Rumah Kost-kostan dan lagi membutuhkan tempat tinggal sementara, maka pihak penyewa mengalihkan Rumah Kost nya kepada pihak ketiga. Ketika pihak ketiga telah menepati Rumah Kost, ternyata ada laporan dari penjaga kost kepada pemilik rumah kost, dimana pihak penyewa tidak berada dikost namun yang menepati Rumah Kost tersebut bukanlah pihak penyewa melainkan orang lain atau pihak ketiga.⁷¹

Setelah mengetahui hal tersebut, pemilik kost langsung menghampiri pihak ketiga mengenai peralihan sewa-menyewa Rumah Kost tersebut dan menanyakan kepada pihak ketiga maupun pihak penyewa, apakah benar penyewa Rumah Kost yang sebelumnya mengalihkan hak sewanya kepada orang lain atau pihak ketiga. Lalu pemilik kost pun tidak mempermasalkannya pihak ketiga untuk menyewa Rumah Kost tersebut untuk sementara dialihkana kepada pihak ketiga dan pemilik kost juga mengizinkan pihak ketiga untuk tinggal di Rumah Kost tersebut.

Selanjutnya permasalahan pengalihan sewa-menyewa Rumah Kost yang terdapat di Pondok Atika juga hampir sama dari kasus-kasus sebelumnya, yaitu tidak memberitahukan kepada pemilik rumah kost. Pihak penyewa kali ini mencari orang lain atau pihak ketiga, dikarenakan pihak penyewa tidak mampu

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Astaman, Pemilik Rumah Kost Gunung Singgahmata No.38 01 Februari 2019.

membayar uang sewa Rumah Kost untuk satu bulan yang ia gunakan untuk kebutuhan lainnya. Namun hampir sama halnya dengan kasus di kost Bukit Barisan 29 pemilik rumah setelah mengetahui hal tersebut tidak mengizinkannya dan memutuskan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost, dikarenakan apabila terjadinya kehilangan dan kerugian akibat tidak membayar uang kost lalu memberitahukan kepada pihak tiga maupun pihak penyewa.⁷²

1. Perjanjian Pihak Ketiga Dibatalkan dan Batal Demi Hukum

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu Rumah Kost dan harga sewa. Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan rumah untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas Rumah Kost tersebut.⁷³

Akibat hukum dalam perjanjian yaitu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum dimana perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat pertama (adanya kata sepakat) dan syarat kedua (adanya kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan. Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan batal demi hukum apabila syarat ketiga (adanya hal tertentu) dan syarat keempat (adanya kausa/sebab yang halal) merupakan syarat objektif, karena hal itu mengenai

⁷² Hasil Wawancara dengan Sondang, Pemilik Rumah Kost Pondok Atika 03 Februari 2019.

⁷³ Dhoni Yusra, Sri Lestari Noviyanti. "Tinjauan Hukum Atas Perlindungan Pemilik Rumah Kontrakan". *Dalam Jurnal Lex Jurnalica* Vol. 7 Nomor 3, Agustus 2010. Halaman 208.

sesuatu yang menjadi objek dalam perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum yang artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).⁷⁴

Praktek sewa-menyewa Rumah Kost selalu diawali dengan suatu perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Seperti yang kita keteahui bahwa perjanjian atau kesepakatan dimana pihak yang menyewakan harus memberikan manfaat kepada penyewa atas objek sewa tersebut, sementara pihak penyewa memberikan imbalan atau uang sewa atas objek sewa yang dinikmatinya atau dipakainya tersebut kepada pihak yang menyewakan. Dalam hal ini, para pihak juga dituntut untuk mentaati semua ketentuan-ketentuan yang telah mereka sepakati bersama agar perjanjian sewa-menyewa tersebut baik dan sesuai dengan apa yang diharapkan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat kita lihat beberapa faktor atau alasan, jelas bahwa ada beberapa upaya yang dilakukan oleh para pihak terutama pemilik rumah kost Bukit Barisan 29 dan Pondok Atika dalam mempertahankan rumah kost yang disewakannya. Upaya yang dilakukan oleh pemilik rumah kost memang tidak menempuh jalur hukum. Tetapi upaya yang dilakukan oleh pemilik rumah kost adalah menindak sendiri atau mengambil tindakan langsung dan memberitahukan kepada pihak ketiga untuk segera pindah dari Rumah Kost yang disewakannya oleh pihak ketiga melalui penyewa tanpa adanya persetujuan dari pemilik rumah kost yang merasa kecewa dan khawatir apabila hal-hal yang

⁷⁴ Ni Putu Dian Pradnyawati, *Op. Cit.*, halaman 8.

menyebabkan terjadi kerugian seperti terjadinya kehilangan dan tidak membayar kost.

Kepada pihak ketiga disini tentunya akan mengalami kerugian karena kedudukannya yang lemah akibat menerima pengalihan hak sewa tanpa sepengetahuan pemilik rumah kost. Dan akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa kamar tersebut antara pemilik kost dan pihak penyewa maka perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

Hal yang menyebabkan perjanjian pihak ketiga batal demi hukum adalah sebab pihak penyewa tidak memiliki hak untuk berbuat dan melakukan tindakan hukum terhadap objek sewa. Hak tersebut hanyalah dimiliki oleh pemilik rumah kost sebagai pemilik atas objek sewa tersebut. Maka dari itu perjanjian penyewa terhadap pihak ketiga secara langsung dinyatakan batal demi hukum.

2. Lahirnya Ganti Rugi Terhadap Pemilik Rumah Kost Oleh Penyewa

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata maka Prestasi dari suatu perjanjian terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Secara umum tidak terpenuhinya isi perjanjian, maka pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian, merekalah yang dapat dikatakan wanprestasi. Akibat hukum yang timbul dari penyewa yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dimana penyewa tidak memenuhi kewajibannya, secara nyata dapatlah dilihat bahwa akibatnya tidak dapatnya perjanjian dipenuhi atau dilaksanakan secara benar, maka seorang pemilik rumah kost tidak mendapat

pemenuhan hak-haknya yang semestinya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut.⁷⁵

Akibat wanprestasi yang dilakukan penyewa dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik kost. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi pihak debitur yang wanprestasi ada 4 macam yaitu:⁷⁶

- a. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata)
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata)
- c. Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata)
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR)

Dari akibat hukum tersebut bahwa pihak yang dirugikan dapat memilih diantaranya beberapa kemungkinan tuntutan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan disertai ganti rugi atau menuntut ganti rugi saja

Jelaslah bahwa akibat hukum yang timbul terhadap para pihak dari adanya pengalihan atau mengulang sewakan Rumah Kost tersebut adalah wanprestasi. kepada penyewa karena melakukan pelanggaran terhadap perjanjian dapat diminta ganti kerugian dan dikarenakan pihak pemilik kost sudah merasa kecewa dan merasa dirugikan terhadap pihak penyewa dan pihak ketiga, rugi yang didapat

⁷⁵ A.A. Dalem Jagat Krisno, *Op.,Cit.*, halaman 3

⁷⁶ Zaeni Asyhadie. *Op.,Cit.*, Halaman 89

oleh pemilik kost disini ialah pemilik kost yang seharusnya mendapat sejumlah uang apabila pihak ketiga menyewa Rumah Kost miliknya yang lain, dan tidak melakukan peralihan Rumah Kost antar pihak penyewa dan pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pemilik kost dan apabila terjadi kehilangan dan kerugian tidak membayar uang kost.

Pemilik kost juga khawatir atau tidak yakin kepada pihak ketiga karena ia tidak mengetahui pihak ketiga tersebut, apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di rumah kost tersebut lalu siapa yang dapat diminta pertanggung jawabannya, misalnya seperti kendaraan bermotor hilang atau hilangnya barang-barang pemilik penyewa lainnya, sedangkan pemilik kost tidak mengetahui ternyata ada pihak lain yang kost di rumah kost miliknya, karena pemilik kost disini berkewajiban memberikan keamanan kenyamanan kepada penyewa Rumah Kost lain.

Maka pada akhirnya akibat dari kerugian-kerugian tersebut selain menuntut pemenuhan prestasi oleh penyewa, pemilik rumah kost juga berhak menuntut kerugian-kerugian kepada pihak ketiga selaku pihak yang melangsungkan perikatan terhadap objek yang bukan merupakan hak miliknya dengan tanpa hak dan sepengetahuan pemilik objek sewa tersebut.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Kost Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Mengenai perlindungan hukum telah dijelaskan pada bagian awal penulisan penelitian ini. Perlindungan hukum ditujukan demi terciptanya rasa keadilan dan kemanfaatan dari sebuah norma dan/atau aturan yang berlaku di

suatu wilayah. Adapun bentuk bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa sebagai berikut ini.

1. Perlindungan Hukum Melalui Pembentukan Perjanjian Sesuai Aturan pada KUH Perdata

Upaya perlindungan hukum secara yuridis mengenai perbuatan mengulang sewakan telah sedemikian diatur pada sistem hukum keperdataan di Indonesia. Pada ketentuan KUH Perdata tentang sewa-menyewa dalam Pasal 1559 yaitu pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang di sewakan maupun melepaskan sewanya kepada seorang lain, selama ketentuan ini tidak dilarang di dalam perjanjian antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Akan tetapi kenyataan masih saja terdapat penyewa yang mengalihkannya kepada pihak ketiga atau pun orang lain tanpa sepengetahuan atau seizin dan persetujuan dari pihak yang menyewakan.

Seperti yang telah disampaikan sebelumnya mengenai perlindungan hukum oleh Satjipto Raharjo tujuan diadakannya perlindungan hukum adalah untuk memberikan perlindungan mengenai hak-hak kepada masyarakat yang diberikan oleh hukum.⁷⁷ Apabila dikaitkan terhadap topik penelitian, mengenai hubungan yang terjadi akibat lahirnya perjanjian sewa oleh pemilik rumah kost dan pihak penyewa, maka hak-hak para pihak tersebut mestilah terlindungi. Adapun hak-hak yang diperoleh pemilik rumah kost berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata antara lain :

- a. Adanya para pihak yang menyewakan dan penyewa;

⁷⁷ Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbany, *Op.Cit.*, halaman 260.

- b. Adanya objek sewa-menyewa;
- c. Adanya kewajiban pihak yang menyewakan untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang;
- d. Adanya kewajiban pihak penyewa untuk memberikan pembayaran uang kepada pihak menyewakan.

Sedangkan terhadap pihak penyewa selaku pihak yang mestinya bertanggungjawab atas akibat yang ditimbulkan sebagai pengguna objek sewa sementara, haruslah melaksanakan kewajibannya sebagai pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut. Mengenai tersebut, beberapa kewajiban selaku penyewa yaitu :⁷⁸

- a. Memakai barang yang disewa sebagai “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan penyewaannya seakan-akan barang/benda yang disewa adalah miliknya sendiri.

Seandainya si penyewa menggunakan barang yang disewa berbeda dengan tujuan penyewaannya, sehingga merugikan pihak yang menyewakan sedemikian rupa, maka pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1562 KUH Perdata)

- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi dalam sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa

⁷⁸ P.N.H Simanjuntak. *Op. Cit.*, Halaman 308

- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.
- e. Bagi seorang penyewa tanah, dalam Pasal 1591 penyewa berkewajiban untuk membayar ganti rugi jika dengan pengolahannya atau penggunaannya dapat menimbulkan kerusakan pada tanah yang disewakan.
- f. Pihak penyewa dilarang mengulang sewakan barang yang menjadi objek sewa kepada orang lain.
- g. Tidak di perbolehkan mengulang sewakan lagi Rumah Kost-kostan kepada pihak ketiga, jika penyewa menyawakan lagi Rumah Kost-kostan kepada pihak ketiga, tetapi perjanjian sewa masih di pertahankan, sehingga penyewa itu berada dalam hubungan sewa dengan pemilik maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti kerugian, serta bunga.

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan hak dari pemilik rumah kost yaitu, pihak yang menyewakan menerima sejumlah uang oleh pihak penyewa sesuai kesepakatan oleh kedua belah pihak memperoleh kembali Rumah Kost seperti semula sebagaimana Rumah Kost itu diberikan pertama kali kepada pihak penyewa.⁷⁹

Pihak pemilik rumah kost menerima uang tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pada ketentuan ini dimaksudkan yaitu dalam menunaikan ketentuan yang terdapat dalam suatu perjanjian sewa

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Astaman, Pemilik Rumah Kost Gunung Singgahmata No.38 01 Februari 2019.

para pihak wajib menjalankan isi-isi perjanjian tersebut. Hal tersebut menyangkut kewajiban penerima sewa terhadap pemberi sewa atas hasil timbal balik penguasaan sementara pada objek yang disewakan. Sedangkan ketentuan menegur penyewa apabila tidak menjalankan kewajibannya dengan baik yaitu secara umum yang berlaku mengacu selain pada ketentuan sanksi yang telah dibuat dan dimasukkan dalam perjanjian sewa tersebut, pemberi sewa juga memiliki hak untuk mengingatkan dan menegur terhadap perilaku penerima sewa atas objek sewa, dikarenakan secara sah objek tersebut masihlah kepemilikan pemberi sewa tersebut.⁸⁰

Pada perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, aturan dalam Pasal 1559 KUH Perdata jelas tidak memperbolehkan mengalihkan sewa maupun melepaskan sewanya kepada seorang lain. Dalam sewa-menyewa Rumah Kost di sini memakai perjanjian konsensual, namun dalam Undang-Undang dibedakan akibat-akibatnya antara tertulis dan tidak tertulis (lisan).

Pada sewa-menyewa secara tertulis terdapat pada Pasal 1570 dijelaskan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampu tanpa dipelakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan dalam sewa-menyewa tidak tertulis (lisan) terdapat pada Pasal 1571 jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia

⁸⁰ P.N.H Simanjuntak. *Op.Cit.*, Halaman 308.

hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.⁸¹

Pada perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost oleh pihak yang menyewakan dan pihak penyewa ini terdapat perjanjian dalam bentuk tertulis maupun hanya dalam bentuk tidak tertulis (lisan) yang hanya disertai dengan kwintansi pembayaran uang Rumah Kost sesuai jangka waktu yang telah dilakukan pembayaran dan ditentukan oleh pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Seperti yang telah uraikan sebelumnya, berlangsungnya sewa-menyewa di wilayah Kecamatan Medan Timur, pihak penyewa masih juga mengalihkan atau mengulang sewakan seluruh hak sewa-menyewa Rumah Kostnya kepada pihak ketiga, yang dapat mengakibatkan pihak yang menyewakan atau pemilik kost merasa keberatan atas tindakan pihak penyewa.

Mengacu pada Pasal 1559 ayat (1) dalam praktek nya telah jelas melarang pihak penyewa untuk mengulang sewakan lagi barang yang disewakan kepada pihak ketiga. Karena pihak penyewa terikat pada larangan untuk tidak mengulang sewakan atau mengalihkan Rumah Kost kepada pihak ketiga. Jika di dalam perjanjian tidak disebutkan bahwa pihak penyewa tidak boleh mengalihkan sewanya kepada pihak ketiga, maka pihak penyewa tetap tidak diperbolehkan mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak ketiga, artinya disini pihak penyewa diperbolehkan menyewakan kembali atau mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak ketiga, dalam hal ini harus secara di pertegas diperbolehkan dalam perjanjian.

⁸¹Zaeni Asyhadie, *Op.Cit.*, Halaman 143

Mengulang sewakan Rumah Kost disini artinya pihak penyewa semula mempersewakan lagi Rumah Kost atas namanya sendiri kepada orang lain atau pihak ketiga , baik secara sebagian maupun secara keseluruhannya, jadi hubungan sewa terjadi antara pihak penyewa semula dengan pihak ketiga. Perjanjian dalam sewa-menyewa harus mendapatkan persetujuan atau perizinan untuk mengulang sewakan lagi Rumah Kost yang sewakan, harus dipertegasakan secara jelas dalam perjanjian sewa-menyewa, baik hal tersebut tanpa syarat, bahwa pemberian hak untuk mengulang sewakan lagi kepada pihak ketiga harus atas persetujuan tertulis dan pihak yang mempersewakan. Namun dalam hal ini, sekalipun ada perizinan untuk mengulang sewakan kembali kepada pihak ketiga tentu sewa-menyewa tersebut tidak boleh melebihi jangka waktu perjanjian semula.

Perlindungan hukum menciptakan perjanjian sewa menyewa Rumah Kost yang sesuai dengan kaidah hukum perdata yang berlaku, dan melakukan dengan penindakan tegas terhadap para pihak yang melanggar perjanjian sewa menyewa untuk melindungi hak pemilik rumah kost.

2. Perlindungan Hukum Melalui Pemenuhan Penggantian Kerugian Yang Timbul Akibat Perjanjian Sewa.

Pada perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan hak bagi pemilik kost atau pihak yang menyewakan untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi lainnya menimbulkan beban kewajiban bagi penyewa untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukar prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut

wanprestasi.⁸² Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan kewajiban wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 KUH Perdata (untuk prestasi berbuat sesuatu).

Dilihat dari Pasal 1239 KUH Perdata diterangkan bahwa tiap-tiap perkataan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.⁸³ Adapun yang dimaksud dengan prestasi menurut Munir Fuady, yaitu pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu. Jadi, memenuhi prestasi dalam perjanjian adalah ketika para pihak memenuhi janjinya. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1239 KUH Perdata maka prestasi dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Sedangkan wanprestasi adalah kenyataan sebaliknya dari prestasi. Dalam hal ini jika dalam prestasi, isi dari perjanjian dijalankan/dipenuhi oleh para pihak, maka dalam wanprestasi tidak menjalankan/memenuhi isi dari perjanjian yang bersangkutan.⁸⁴ Sedangkan menurut Salim HS dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* wanprestasi adalah tidak memenuhi atau

⁸² Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana. Halaman 261.

⁸³ Soeroso. 2010. *Perjanjian Dibawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika. Halaman 28.

⁸⁴ *Ibid.*,

lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur.⁸⁵

Menurut M. Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.⁸⁶

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa maksud dari wanprestasi adalah suatu pengertian di mana seseorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana: “tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.⁸⁷

Untuk menetapkan apakah seorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui dalam keadaan yang pertama debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali artinya, debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi

⁸⁵ Salim HS. *Op.Cit.*, Halaman 180

⁸⁶ Zaeni asyhadie. *Op.Cit.*, Halaman 9

⁸⁷ *Ibid.*,

kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang. Selanjut nya debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang. Selanjutnya denitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi. Dan yang terakhir debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁸⁸

Pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menimbulkan hal yang mengakibatkan tidak terlaksananya perjanjian sesuai dengan yang di perjanjikan, tidak terlaksananya perjanjian itu tersebut karena adanya kelalaian. Hal itu disebabkan karena salah satu pihak yaitu pihak penyewa tidak mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati, sehingga menyebabkan perjanjian tersebut tidak dipenuhi, dan tujuan dari perjanjian tersebut tidak terwujud. Berdasarkan penelitian penyewa telah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan dalam hal ini penyewa mengalihkan atau mengulang sewakan Rumah Kost kepada pihak ketiga. Di sini tampak bahwa penyewa telah melakukan perbuatan yaitu wanprestasi.

Dapat kita lihat dari uraian di atas bahwa penyewa di sini telah melanggar aturan yang terdapat di dalam KUH Perdata Pasal 1559 disebutkan bahwa si

⁸⁸ *Ibid.*, Halaman 12

penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada seorang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjiannya ulang sewa. Di sini jelas pihak penyewa telah melanggar Pasal 1559 KUH Perdata tersebut.

Pihak penyewa juga memiliki tanggung jawab terhadap kerusakan yang terjadi karena kesalahannya dan juga mengulang sewakan atau pihak penyewa menyewakan objek sewa kepada pihak ketiga adalah suatu hal yang dilarang, tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak yang menyewakan. Mengenai hal ini ditentukan didalam Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.”

Dengan demikian dari ketentuan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa, mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seseorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak. Jika pihak penyewa mengulangsewakan objek sewa dalam masa sewa, maka pihak yang menyewakan objek sewa, dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat

pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.⁸⁹

Sekalipun perjanjian tersebut telah batal demi hukum, bukan berarti pihak penyewa dan pihak ketiga terlepas dari tuntutan ganti rugi oleh pihak pemilik rumah kost. Hal tersebut dikarenakan pihak penyewa bersama pihak ketiga secara kontraktual telah melanggar kesepakatan yang sebelumnya disepakati oleh pihak penyewa dengan pemilik rumah kost. Analisis tersebut kemudian dikembangkan terhadap apabila kemudian pula terjadi kerusakan-kerusakan barang, perubahan bentuk objek sewa, bahkan kehilangan-kehilangan terhadap benda yang berada dalam wilayah objek yang disewakan.

Secara tidak langsung memang, pihak ketiga tidak memiliki keterikatan langsung dengan pemilik rumah kost. Namun, pemilik rumah kost dapat menuntut kepada penyewa agar penyewa meminta ganti rugi apabila terjadi kerugian-kerugian seperti yang telah disebutkan sebelumnya. Kerugian-kerugian tersebut merupakan hak yang semestinya dipenuhi oleh penyewa namun tidak dilaksanakan. Maka ganti rugi merupakan salah satu bentuk kewajiban penyewa dalam memenuhi perjanjian sewa Rumah Kost yang telah disepakati sebelumnya bersama pemilik kost tersebut.

Maka pemenuhan prestasi berupa ganti rugi merupakan upaya yang dapat dilakukan demi melindungi hak-hak pemilik rumah kost yang telah kehilangan haknya dan mengalami kerugian. Hal ini perlu dilakukan demi tercapainya tujuan dari perlindungan hukum yaitu melindungi hak-hak masyarakat seperti apa yang

⁸⁹ *Ibid.*, Halaman 143.

diutarakan di atas. Pada akhirnya pula kesadaran dan kepatuhan terhadap pelaksanaan aturan-aturan yang mengikat layaknya undang-undang hingga penegakan hukum yakni dengan memenuhi kewajiban dalam upayanya melindungi kepentingan-kepentingan para pihak, khususnya pemilik rumah kost.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Hubungan perikatan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, pertama antara pemilik rumah kost dengan penyewa, kedua antara penyewa dan pihak ketiga. Hubungan yang terjadi antara pemilik rumah kost dengan penyewa terjadi secara sah berdasarkan kesepakatan untuk melakukan perjanjian sewa terhadap objek sewa yaitu rumah kost milik pemilik rumah kost itu sendiri, dan hubungan kedua yang terjadi adalah antara penyewa terhadap pihak ketiga.
2. Akibat hukum yang timbul dari pengalihan atau mengulang sewakan Rumah Kost itu terhadap para pihak berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata adalah pemilik rumah kost berhak untuk langsung memutuskan perjanjian dan dapat melakukan pembatalan perjanjian yang pernah dilakukan oleh para pihak dan meminta ganti kerugian, akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa Rumah Kost tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Upaya yang dilakukan dalam penyelesaiannya sewa-menyewa Rumah Kost ini dilakukan dengan menindak sendiri dan musyawarah
3. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Kost Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa antara lain dengan melakukan perlindungan Hukum Melalui Pembentukan Perjanjian Sesuai Aturan pada Pasal 1559 KUH Perdata dan

juga perlindungan Hukum Melalui Pemenuhan Penggantian Kerugian Yang Timbul Akibat Perjanjian Sewa

B. Saran

1. Disarankan kepada para pihak agar pelaksanaan sewa-menyewa Rumah Kost berjalan dengan lancar dan masing-masing pihak tidak mengalami kerugian, maka para pihak harus saling menyadari hak dan kewajibannya masing-masing baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.
2. Kepada para pihak sangatlah dianjurkan ketika hendak melakukan perjanjian sebaiknya untuk membuat perjanjian secara tertulis dan untuk menjamin kepastian hukum dari perjanjian tersebut dapat dilakukan setidaknya seorang saksi guna mempermudah para pihak pembuat perjanjian untuk melakukan pembuktian bilamana terjadi permasalahan-permasalahan yang tidak diinginkan selama perjanjian itu dilaksanakan. Upaya penyelesaian sewa-menyewa kamar sebaiknya dilakukan dengan musyawarah saja.
3. Untuk mendapatkan kepastian hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak, maka perjanjian rumah kost seharusnya dibuat secara jelas dalam aturan Rumah Kost bahwa tidak diperbolehkan mengulang sewakan atau mangalihkan Rumah Kost kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik rumah kost dan sebaiknya aturan tersebut juga terlebih dahulu diberikan saat kepada pihak penyewa sebelum menikmati Rumah Kost dan ditandatangani oleh para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta : Kencana.
- Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis. 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Gemala Dewi, dkk. 2018. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Prenadamedia Group. Cet. Ke-5.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Kelik Wardiono, dkk. 2018. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Surakarta: Muhammadiyah Universitas Press
- Muhammad Sadi Is. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Munir Fuady. 2018. *Metode Riset Hukum Pendekatan teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Pers,
- . 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta : Rajawali Pers. Cet. Ke-2.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenadamedia Gruop.
- P.N.H. Simanjuntak. 2015. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta : Prenadamedia Group.
- R. Soeroso. 2015. *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Ronald Saija dan Roger F.X.V.Letsoin. 2016. *Buku Ajar Hukum Perdata*. Yogyakarta: Deepublish.
- Salim H.S. 2015. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani. 2016. *Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi*. Jakarta : Rajawali Pers.
- . 2015. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta : Rajawali Pers. Cet. Ke-2.
- Soejono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI-Press.
- Titik Triwulan Tutik. 2015. *Hukum Perdata dalam Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana.

Zaeni Asyhadie. 2018. *Hukum Keperdataan (dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan: Hukum Adat)*. Depok : Rajawali Pers. Cet.Ke-3.

B. Karya Ilmiah

Malahayati, dkk. “Konsep Perlindungan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Penata Pelaksana Rumah Tangga Indonesia”. *Dalam jurnal Nanggroe ISSN 2302-6219 Fakultas hukum Universitas Malikussaleh Vol 4 NO. 1 April 2015*.

Ni Putu Dian Pradnyawati, dkk. “Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kabupaten Klungkung”. *Dalam jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum Vol. 1 No. 2 Tahun 2018*.

Novi Ratna Sari. “Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam”. *dalam Jurnal Repertorium fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta Vol. IV No. 2 Juli-Desember 2017*.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Daftar Pertanyaan Kost Bukit Barisan 29

1. Berapa lama sudah saudara menyewakan kamar kost-kostan disini?
 - Hampir sekitar 5 tahun lebih

2. Bagaimana prosedur perjanjian yang dilakukan di kost-kostan ini?
 - Sebelum calon anak kost yang mau nyewa kamar ini, terlebih dahulu melihat kamar kost nya, apabila sudah yakin dan setuju, maka dilakukan pembayaran uang muka untuk tanda jadinya, setelah dilakukan pembayaran maka calon anak kost tersebut baru dapat masuk dan menikmati fasilitas di sini

3. Apakah ada bentuk perjanjian secara tertulis sebelum melakukan sewa-menyewa kamar kost?
 - Ada, perjanjian secara tertulis dan di tanda tangani oleh calon anak kost

4. Apakah ada aturan tertentu yang ada di kost-kostan ini?
 - Ada, aturan tersebut masuk di dalam perjanjian dan ada tertera di setiap kamar kost masing-masing.

5. Apakah pihak penyewa dituntut untuk patuh dan tunduk dalam perjanjian sewa-menyewa kamar tersebut?
 - Iya kok memang calon anak kost memilih kost di sini, mereka harus patuh terhadap aturan yang ada di sini.

6. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kost dengan pihak penyewa?
 - Pelaksanaan nya itu seperti yang saya bilang tadi menanda tangani perjanjian sebelum menikmati kamar kost-kostan di sini

7. Apakah selama ini ada sewa-menyewa kamar kost ini terjadi konflik antara pemilik kost dengan pihak penyewa kost?
 - Tentu ada, salah satu nya yang paling sering telat membayar uang kost dan masih banyak lagi kejadian-kejadian di kost ini

8. Apakah selama berlangsungnya sewa-menyewa kamar kost ini pernah terjadi pengalihan sewa kamar kost kepada pihak ketiga?
 - Pernah, ada beberapa kali anak kost di sini dia di sewakannya lagi kepada orang lain yang tidak saya ketahui dan tidak memberitahu saya ternyata orang lain yang sewa di kamar itu, itu juga taunya saya karena lagi mau ngecek kamar kost, ternyata di situlah ketahuannya. Lalu saya hubungi anak kost yang sebelum nya sewa di kamar tersebut dan lain ini saya tanya-tanya. Maka nya baru sekarang lah saya tegaskan di dalam aturan tidak boleh disewakan ke pada orang lain tanpa sepengetahuan saya.

9. Bagaimana bentuk peralihan pihak penyewa tersebut kepada pihak ketiga?
 - Untuk masalah yang terakhir ini katanya dia carik orang lain gitu untuk sewa kamar kost ini, orang itu ternyata kawan nya sendiri rupanya.

10. Apa penyebab pihak ketiga ini melakukan peralihan sewa kost kamarnya?

- Kata dia makanya dia sewakan lagi ke kawannya itu karena dia lagi libur kuliah selama kata nya 3 bulan lebih jadi dia ga mau rugi maka nya di sewakan nya lah ke kawan nya ini, karena memang di kostan ini harus membayar full uang kost walaupun fasilitas kost ga digunakan.

11. Apakah ditemukannya bukti-bukti saat terjadinya pengalihan kamar kost?

- Bukti-bukti fisik tidak ditemukan namun pada saat itu saya melihat langsung bahwa tempat itu ga ditempati oleh si penyewa, maka saya tanya ke dia, ternyata dia telah menyewa tempat itu tanpa setahu saya kepada pihak penyewa.

12. Lalu bagaimana tindakan saudara yang dilakukan kepada pihak penyewa setelah diketahuinya tindakan pengalihan sewa kamar kost tersebut?

- Setelah saya tanya-tanya lalu saya bilang sebaik nya tidak usah menyambung sewa lagi, karena saya juga udah ga percaya sama dia. Dan di aturan juga sudah jelas tidak boleh kamar kost ini disewakan tanpa sepengetahuan saya

13. Bagaimana sanksi yang diberikan kepada para pihak atas peralihan sewa kamar kost tersebut ?

- Ya sanksi nya tidak boleh kost di sini lagi karena kan udah hilang kepercayaan saya sama dia (pihak penyewa) , karena dia ini masih kerabat dengan saya.
1. Apakah ada kerugian atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?
 - Ruginya sih kalau hal-hal yang ga di inginkan itu terjadi siapa yang bertanggung jawab seperti kerusakan kamar kost, hilang nya barang-barang milik orang yang ngekost disini dan bagaimana pembayaran uang kost nya ini
 2. Bagaimana upaya penyelesaiannya atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?
 - Ya upaya yang saya lakukan saya bilang dan saya peritahu sama kedua nya untuk pindah dari kost ini secara baik-baik.

Nara Sumber



Nurlina

Pewawancara



DEBY PUTRI AYU

5. Apakah pihak penyewa dituntut untuk patuh dan tunduk dalam perjanjian sewa-menyewa kamar tersebut?
 - Jelas, harus patuh terhadap aturan disini

6. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kost dengan pihak penyewa?
 - Pelaksanaannya itu ya kurang lebih cuman bilang langsung (secara lisan) dan harus mengikuti aturan-aturan yang harus di patuhi di kost ini

7. Apakah ada selama melakukan sewa-menyewa kamar kost ini terjadi konflik antara pemilik kost dengan pihak penyewa kost?
 - Ada beberapa konflik antara saya dan penyewa kost disini, yang tidak mentaati aturan seperti pulang lama dll.

8. Apakah selama berlangsungnya sewa-menyewa kamar kost ini pernah terjadi pengalihan sewa kamar kost kepada pihak ketiga?
 - Ada satu kali terjadi di sini kebetulan orang nya masih ngekost di sini, waktu itu dia ternyata kamar kostnya di sewakannya lagi ke orang lain

9. Bagaimana bentuk peralihan pihak penyewa tersebut kepada pihak ketiga?
 - Ya kebetulan katanya orang itu (pihak ketiga) juga lagi mencari kamar kost untuk sementara, jadi dia ini menawarkan kamar nya tapi untuk satu bulan aja

10. Apa penyebab pihak ketiga ini melakukan peralihan sewa kost kamarnya?

- yang ngekost ini kebetulan orang yang udah kerja, jadi karena ada kerjaan sementara di luar kota, jadi dia yang mengkost ini ga mau ribet cari kost lain, dari pada rugi juga dia sewakan lah kepada orang lain hanya untuk satu bulan saja.

11. Apakah ditemukannya bukti-bukti saat terjadinya pengalihan kamar kost?

- Bukti nya itu karena ada laporan dari penjaga kost ini, waktu itu dia melihat (penjaga kost) kok orang lain yang ada di kamar kost nya padahal yang ngekost itu lagi diluar kota lagi ada kerjaan

12. Lalu bagaimana tindakan saudara yang dilakukan kepada pihak penyewa setelah diketahuinya tindakan pengalihan sewa kamar kost tersebut?

- Karena adanya laporan itu jadi saya datanglah ke kost, lalu saya tanyak-tanyak kepada orang ini setelah saya dengar alasannya ya saya rasa ga masalah juga

13. Bagaimana sanksi yang diberikan kepada para pihak atas peralihan sewa kamar kost tersebut ?

- Ya tidak ada sanksi, saya memberikan izin kepada orang ini, karena hanya satu bulan saja, dan dia juga memenuhi kewajiban nya membayar uang kost

14. Apakah ada kerugian atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?

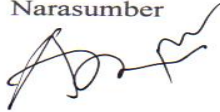
- Kerugian juga tidak ada, karena kan tidak rugi yang penting dia membayar kost dan tidak membuat masalah di kost ini.

15. Bagaimana upaya penyelesaiannya atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?

- Ya upaya nya saya memberi izin kepada orang ini (pihak ketiga), tetapi saya mengingatkan kepada yang ngekost ini (pihak penyewa) agar

- selanjutnya tidak mengulang kembali atas tindakannya yaitu disewakannya lagi kamar kost ke orang lain tanpa sepengetahuan saya. Nantik takut nya kok ada perselisihan susah untu menyelesaikannya

Narasumber



Astaman

pewawancara



Deby Putri Ayu

Daftar Pertanyaan Kost Pondok Atika

1. Berapa lama sudah saudara menyewakan kamar kost-kostan disini?
 - Saya rasa 6-7 tahun berdirinya kost ini
2. Bagaimana prosedur perjanjian yang dilakukan di kost-kostan ini?
 - Ya di sini terlebih dahulu kami persilahkan untuk melihat-lihat kamar-kamar di sini, kamar di sini beragam ada yang kamar kost, dan ada yang sudah ada fasilitas di dalam, setelah sudah melihat-lihat sekiranya cocok baru di situ apakah mau di tempati atau bagaimana, kalo di tempati ya bayar uang panjar atau uang kost untuk satu bulan ke depan, disini memang harus bayar dulu baru di tempati.
3. Apakah ada bentuk perjanjian secara tertulis sebelum melakukan sewa-menyewa kamar kost?
 - Di sini kami tidak pakai perjanjian langsung (tertulis) tapi kami hanya kami tegaskan harus mentaati atauran kost jangan sampai di langgar dan saling percaya aja lah
4. Apakah ada aturan tertentu yang ada di kost-kostan ini?
 - Aturan di kost ini sudah jelas ada di setiap kamar kami letakan, dan di depan pintu masuk kost juga kami letakan
5. Apakah pihak penyewa dituntut untuk patuh dan tunduk dalam perjanjian sewa-menyewa kamar tersebut?
 - Ya seperti yang saya bilang tadi sebelum masuk kost (menyewa kamar kost) kami tegaskan untuk mentaati aturan di kost ini

6. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kost dengan pihak penyewa?
 - Pelaksanaan nya ya harus bayar uang sewa kamar kost dulu baru di tempati, ya kami di sini saling percaya aja ga ada perjanjian secara kusus kami buat ya paling kami mintak identitas nya seperti photocopy ktp, ya tapi kami juga udah tegaskan sebelum sewa kamar kost ini tentang aturan-aturan yang harus di ikuti supaya sama-sama enak dan nyaman ga ada masalah-masalah
7. Apakah ada selama melakukan sewa-menyewa kamar kost ini terjadi konflik antara pemilik kost dengan pihak penyewa kost?
 - Ya masalah nya itu ya seperti tidak menjaga kebersihan kost, kadang sisa-sisa makan itu tidak dibuat ke tong yang besar jadi jorok kost ini, kami pun tegaskan dan menegur lah, yang paling sering pulang nya itu kadang lewat dari waktu yang udah ada di aturan. Ya kadang sering kami tegur juga dan masalah-masalah lain banya juga ya nama nya kost-kostan
8. Apakah selama berlangsungnya sewa-menyewa kamar kost ini pernah terjadi pengalihan sewa kamar kost kepada pihak ketiga?
 - Iya ada itu juga jadi masalah, jadi kan di sini tidak ada yang menjaga paling satu minggu sekali kami ngecek kost-kost ini ya sering juga saya cek kost-kost ini sekedar memantau, jadi waktu lagi lihat-lihat kamar kost, tekejut lah saya, kenapa di kamar biasa yang di tempati adik itu beda orang nya, jadi saya tanyak mana tau saudara, usut punya usut rupa nya memang orang lain yang di kamar itu.

9. Bagaimana bentuk peralihan pihak penyewa tersebut kepada pihak ketiga?
- Ya saya tanya mana yang ngekost di kamar ini mana, terus orang lain ini jujur lah sama saya rupanya adik yang di kamar biasa itu, di sewakannya lagi kamar nya itu ke orang lain,
10. Apa penyebab pihak ketiga ini melakukan peralihan sewa kost kamarnya?
- Cerita punya cerita saya hubungin dia rupanya karena si adik ini ga sanggup bayar uang satu bulan kamar kost ini karena rupa nya di pakek nya uang yang di kasih orang tua nya untuk belanja-belanja dia lah, jadi untuk nutupin uang kost itu dia numpang ngekost dulu sama kawan dia, setelah satu bulan kira-kira kok udah dapat uang nya, baru dia kasih uang nya ke saya.
11. Apakah ditemukannya bukti-bukti saat terjadinya pengalihan kamar kost?
- Ya buktinya saya sendiri yang lihat di kamar biasa nya adik itu jadi orang lain yang sewa kamar kost itu .
12. Lalu bagaimana tindakan saudara yang dilakukan kepada pihak penyewa setelah diketahuinya tindakan pengalihan sewa kamar kost tersebut?
- Ya saya bilang baik-baik kepada mereka berdua ini untuk segera pindah aja, karena ya udah bilang dan tegaskan kita saling percaya aja, jadi karena dia udah di sewakannya kamar ini ke orang lain tanpa saya tau jadi saya udah males dan udah ga percaya lagi, dan saya juga kwatir dan takut kalo barang-barang yang anak-anak kost di sini hilang atau ada masalah-masalah lain sedangkan saya tidak tau ternyata ada orang lain yang ga saya tau ngekost di sini, karena kami juga kan memberikan keamanan

- kenyamanan untuk anak-anak yang kost disini dan kami mintak photocopy ktp nya juga sebelumnya, dan saya juga kwatir kok tau anak kost-kost lain kaya gini yang ada orang itu ikut-ikut juga , kan jadi masalah di kemudian hari.
- 1. Bagaimana sanksi yang diberikan kepada para pihak atas peralihan sewa kamar kost tersebut ?
 - Ya saya bilang sebaik ga usah kost di sini lagi karena saya sudah tidak percaya lagi sama mereka ini
- 2. Apakah ada kerugian atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?
 - Ya rugi nya seharusnya kalo orang lain ini ngekost di kamar lain saya akan mendapat untung, sedangkan ini malah rugi saya, karena adik ini ga bayar uang kost nya
- 3. Bagaimana upaya penyelesaiannya atas peralihan sewa kamar kost yang dilakukan oleh pihak penyewa kepada pihak ketiga?
 - Ya bilang baik-baik untuk segera melunasi uang kost yang belum di bayar, tapi sekang udah lunas kok tanggihan uang kost adik ini ke saya

Narasumber



Sondang

Pewawancara



Deby Putri ayu