

ASPEK HUKUM PERDATA TENTANG SAHNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOST YANG DILAKUKAN SECARA LISAN DAN NOTA BON PEMBAYARAN

**Lenny Mutiara Ambarita¹, Humala Sitinjak², Imman Yusuf Sitinjak³,
Udin Freddy Sitanggang⁴
^{1,2}Dosen Fakultas Hukum USI
³Dosen Prodi PPKn FKIP USI
⁴Mahasiswa Fakultas Hukum USI**

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tentang pelaksanaan penyewaan kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran. Banyaknya masalah yang terkadang terjadi terhadap sewa menyewa kamar kost secara lisan, dimana masalah yang terjadi adalah karena hak dan kewajiban para pihak yang tidak tertulis dan sering dilanggar yang menjadi masalah dikemudian hari.

Pelaksanaan penyewaan kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis sebagaimana layaknya perjanjian sewa menyewa rumah, tetapi dengan azas konsensualitas artinya sesuatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dan apa yang menjadi objek perjanjian. Perlindungan hukum atas terjadinya sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran adalah penyewa mendapatkan haknya untuk menempati kamar kost sampai pada waktu yang telah ditentukan sesuai kesepakatan awal para pihak. Sedangkan pemilik kost mendapatkan haknya sebagai pemilik sewa kamar kost. Penyewa kamar kost mendapatkan haknya kenyamanan untuk tinggal di kamar kost sekalipun tidak ada perjanjian tertulis atas hak kenyamanan tersebut, sedangkan pemilik kamar kost mendapatkan haknya untuk segala inventaris termasuk seluruh isi kamar kost tidak mengalami kerusakan selama masa sewa, jika ingin melakukan perbaikan harus mendapat ijin dan sepengetahuan pemilik kamar kost.

Kata Kunci: *Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Kamar Kost*

PENDAHULUAN

Sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.¹ Sewa menyewa hampir sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual, yang artinya ia sudah

¹ Wirjono Prodjodikoro, 1987, Hukum Perjanjian dan Perikatan, Jakarta: Pradya Paramita, Hal 53

sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Perjanjian sewa menyewa kamar kost banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa kamar kost ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pemilik kamar kost akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari kamar kost yang di sewa, dan pemilik kamar kost akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan pada sewa-menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya dengan mengindahkan menurut kebiasaan.

Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.² Banyaknya masalah yang terkadang terjadi terhadap sewa menyewa kamar kost secara lisan, dimana masalah yang terjadi adalah karena hak dan kewajiban para pihak yang tidak tertulis dan sering dilanggar yang menjadi masalah dikemudian hari.

Dari penjelasan di atas, penulis sangat tertarik untuk membahas “Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran” dalam suatu karya ilmiah, dimana sewa menyewa kamar kost sering dilakukan hanya dengan kesepakatan lisan dan bukti pembayaran nota bon. Melalui pembahasan ini penulis sudah dapat mengerti dan menyelesaikan permasalahan sewa menyewa kamar kost.

Yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyewaan kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran?

² Billy Dicko Stepanus Harefa Dan Tuhana, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk),” *Privat Law* 4, No. 2 (2016): Hal 117.

2. Bagaimanakah perlindungan hukum atas terjadinya sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran?
3. Bagaimanakah berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran?

TINJAUAN PUSTAKA

a. Pengertian Umum Tentang Perjanjian

Istilah “perjanjian” berasal dari bahasa Belanda yang disebut dengan “*verbinten*”. “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu bersetuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan perjanjian dan persetujuan itu adalah sama artinya”.³ Menurut pendapat ini, bila terdapat istilah dari beberapa pendapat sarjana yang menyebut perjanjian adalah sama artinya dengan persetujuan, jadi tergantung dari orangnya yang memakai istilah tersebut.

Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.⁴ Sedangkan Achmad Ichsan, memberikan pendapatnya dengan, “Perjanjian itu adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*vermogeous rechtelijke betrekking*) antara dua pihak atau lebih dalam mana pihak yang satu berkewajiban memberikan sesuatu prestasi atas mana pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu”.⁵

Dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan- perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.⁶

Sedangkan R. Subekti membuat defenisinya: “Perjanjian adalah suatu peristiwa, dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal”.⁷ Menurut Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁸

³ R. Subekti., 1987, Hukum Perjanjian, Jakarta:PT. Intermasa, Hal 1.

⁴ Munir Fuady, 2001, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung:Citra Aditya Bakti, Hal.2

⁵ Achmad Ichsan., 1967, Hukum Perdata I.B, Jakarta: PT. Pembimbing Masa, Hal.15.

⁶ H.S. Salim, 2002, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: Sinar Grafika, Hal.161

⁷ R. Subekti., Op.Cit, Hal.1.

⁸ R. Setiawan, 1979, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Alumni, Hal.4

b. Hapusnya Perjanjian Menurut Hukum

Suatu perjanjian berakhir diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Disebut ada 10 (sepuluh) macam untuk berakhirnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Karena pembayaran.
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti penitipan;
3. Pembayaran utang;
4. Perjumpaan utang;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Karena pembatalan;
9. Berlaku suatu syarat batal;
10. Lampau waktu.

c. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat.⁹

Dari defenisi Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilihat bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu:

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa.
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada sipenyewa untuk sepenuhnya dinikmati.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Pada hakekatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang

⁹ Wirjono Prodjodikoro, 1987, Hukum Perjanjian dan Perikatan, Jakarta: Pradya Paramita, Hal.53

akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula, mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula.

Terhadap objek perjanjian sewa menyewa meliputi benda berwujud maupun berwujud tidak berwujud atau benda bergerak maupun benda tidak bergerak kecuali benda di luar perniagaan dan benda yang habis karena pemakaiannya. Pengertian benda atau barang yang disebut dalam perjanjian sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda/barang yang terdapat dalam hukum kebendaan (*zaakenrecht*), “Sebab pengertian benda seperti yang disebut dalam pasal 499 KUH Perdata adalah segala barang dan hak yang dapat dijadikan hak milik, hal ini berbeda dengan benda/barang yang dimaksud dalam menyewa”.¹⁰

Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual, maka mengenai harga sewa harus ditentukan bersama-sama antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan kecuali sewa menyewa kamar, karena besarnya uang sewa harus ditentukan, namun dapat juga berupa prestasi lain asalkan kedua belah pihak menyetujuinya. Selain itu uang sewa dapat juga ditentukan secara diam-diam, misalnya penyewa langsung membayarkan sejumlah uang yang diterima dengan baik oleh pihak yang menyewakan berdasarkan kebiasaan setempat dan kepatutan. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa biasanya dilakukan secara lisan dan dapat pula disebut dengan tertulis, dimana sewa menyewa dengan tertulis dapat dipergunakan sebagai alat bukti dikemudian hari jika timbul persoalan dalam perjanjian sewa menyewa.

d. Hak Dan Kewajiban Sewa Menyewa

Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata, yang mengatakan: Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat persetujuan, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dan pada barang-barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.

¹⁰ M. Yahya Harahap., 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung, : Alumni, Hal.222.

Selain kewajiban yang telah diterangkan di atas, maka hak dari pihak yang menyewakan adalah:

1. Menerima uang sewa atas barangnya;
2. Menguasai kembali barangnya dengan utuh setelah habis masa sewa;
3. Hak menuntut ke Pengadilan ganti rugi atas kerugian dan barang yang disewakan kepada si penyewa.
4. Berhak membatalkan sewa, apabila si penyewa membuat suatu kerugian dan keperluan lain-lain dan tujuan (pasal 1561 KUH Perdata). Misalnya: Penyewa Hotel menjadikan sebagai tempat main judi.

Kewajiban dan si penyewa diatur dalam pasal 1560 KUH Perdata, yang mengatakan si penyewa harus menepati dua kewajiban utama, yaitu:

- a. Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri;
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata).¹¹

Selain kewajiban yang diatur dalam pasal 1550 KUH Perdata di atas, masih ada kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam pasal 1552 KUH Perdata yaitu:

- a. Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacar dan barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu terdini tidak rnengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa.
- b. Jika cacat-catat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

Merupakan ketentuan umum untuk memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian. Pemakaian secara patut maksudnya bahwa dalam pemakaian barang yang disewa si penyewa harus bertindak sebagai bapak rumah yang baik untuk mengetahui si penyewa telah memakai barang sebagai bapak rumah yang baik dapat dilihat dan cara pemakaian dalam kontrak, yaitu apabila si penyewa benar-benar memakai barang menurut kepatutan yang pantas sesuai dengan sopan santun sewa menyewa.

¹¹ H.S. Salim., 2010, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet. Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika, Hal.61-62

Apabila si penyewa memakai dan mempergunakan barang yang disewa secara tidak sepatutnya seperti tempat bermain judi, maka hal itu dapat digunakan sebagai alasan pengosongan atau pembatalan perjanjian sewa menyewa. Untuk tidak terjadi hal yang demikian maka si penyewa haruslah bertindak sebagai bapak rumah yang baik.

Di samping kewajiban utama tersebut di atas, masih ada lagi kewajiban lain dan si penyewa, yaitu:

1. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa kecuali penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu bukan kesalahannya, tetapi terjadi diluar kesalahannya.
2. Penyewa harus mengembalikan barang yang disewanya kepada pihak yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

Sedangkan yang menjadi hak penyewa adalah:

- a. Menenima barang dengan utuh sesuai perjanjian;
- b. Memakai barang yang disewakan bila objek sewa adalah rumah atau kamar hotel, maka berhak untuk mendiami dalam kurun waktu yang ditentukan;
- c. Jaminan kenikmatan ketenteraman dari gangguan pihak ketiga atas hak milik barang yang disewa.

Dari penjelasan diatas, jelaslah bahwa para pihak yang melakukan sewa menyewa haruslah menghormati dan melaksanakan atas hak dan kewajiban masing-masing pihak.

PEMBAHASAN

a. Pelaksanaan Penyewaan Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kost tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis sebagaimana layaknya perjanjian sewa menyewa rumah, tetapi dengan azas konsensualitas artinya sesuatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dan apa yang menjadi objek perjanjian. Dikatakan terjadinya kata sepakat apabila telah sesuai dengan harapan dan kehendak antara dua pihak tersebut dan perlu ada suatu pelaksanaan, yaitu penyewa kamar menyukai kamar tersebut dan diberikan kunci kamar serta dilakukan pembayaran atas penyewaan kamar tersebut.

Pada masa sekarang ini sudah jarang pada penyewaan kamar kost dilakukan perjanjian dengan lisan. Dalam hal ini, menyangkut nilai ekonomis yang sangat tinggi serta faktor lain terhadap keberadaan perjanjian lisan, sering terjadi penipuan dan janji-janji palsu. Dimana tidak ada pengikatan serta pembuktian terhadap sebuah perjanjian.

Menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa ada 3 (tiga) unsur yang melekat, yaitu:

- a. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak penyewa kamar kost berhak untuk tidak menerima klausul yang telah ditetapkan oleh pihak yang menyewakan kamar kost.
- b. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada sipenyewa untuk sepenuhnya dinikmati. Pihak penyewa berhak mengetahui apa saja yang diberikan dan dilengkapi oleh pihak pemilik kamar kost. Seperti meja atau kursi perlengkapan, serta hiasan-hiasan yang disediakan.
- c. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa kamar kost yang tertentu pula.

Setelah kata sepakat terjadi, maka bukti setoran pembayaran dalam bentuk nota bon pembayaran diserahkan oleh pemilik kamar kost, setelah si penyewa membayar lunas ataupun sebagian dari total harga kesepakatan. Dengan begitu kesepakatan terhadap kedua belah pihak sah bagi mereka.

Surat akta ada dua macam, yaitu surat akta otentik dan surat akta di bawah tangan.¹² Menurut ketentuan pasal 165 HR dan 285 RBg menyatakan, akta otentik adalah "Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hal yang tersebut dalam surat itu dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang disebut terakhir ini hanya sepanjang yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu. Jadi surat nota bon pembayaran berbeda dengan akta dibawah tangan, nota bon hanya berisi bukti pembayaran. Tanda tangan penerima dan beberapa tulisan yang dianggap perlu seperti masa sewa kamar kost. Pelaksanaan

¹² R. Rubekti dan R. Tjitrosidibio, 2001, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Jakarta:Pradnya Paramita, hal .463

perjanjian sewa menyewa kamar kost, dilaksanakan berdasarkan azas kepercayaan di mana penyewa hanya memberikan pembayaran dan perjanjian lisan saja.

Terhadap peraturan yang atas penggunaan kamar kost tidak tertulis secara baku, hanya kehendak lisan dari pemilik kamar kost sehingga azas kepercayaan menjadi bagian kesepakatan antara para pihak.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penyewaan kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis sebagaimana layaknya perjanjian sewa menyewa rumah, tetapi dengan azas konsensualitas artinya sesuatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dan apa yang menjadi objek perjanjian. Dikatakan sepakat apabila telah sesuai dengan harapan dan kehendak antara dua pihak tersebut dan perlu ada suatu pelaksanaan, yaitu penyewa diberitahu harga sewa kamar kost per unit, letak kamar dan diberi kunci kamar setelah pembayaran.

b. Perlindungan Hukum Atas Terjadinya Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran

Bicara tentang perlindungan, maka perlu memperhatikan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pengikatan yang terjadi dalam sewa menyewa kamar kost, untuk menciptakan kenyamanan berusaha bagi para pelaku usaha Kamar kost dan sebagai keseimbangan atas hak-hak yang diberikan kepada pengguna jasa kamar kost, kepada pelaku usaha diberikan hak sebagaimana diatur pada Pasal 6 UUPK.

Hak pemilik kamar kost adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Sebagai pemilik kamar kost, sudah menjadi hak dari pemilik kamar kost terhadap penggunaan jasa mendapatkan pembayaran. Bayaran atas segala pelayanan yang telah diberikan.

2. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.

Hak pemilik kamar kost adalah menegakkan kewajiban konsumen selama menggunakan jasa sewa menyewa Kamar kost. Apabila terjadi pelanggaran yang

dilakukan oleh para konsumen, maka pelaku usaha berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila tidak terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/jasa yang diperdagangkan. Apabila terbukti kesalahan yang didapat pelaku usaha Kamar kost berasal dari penyewa kamar kost, maka pihak pelaku usaha berhak mendapat pemulihan nama baik atas kejadian yang terjadi di Kamar kost.
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Bukan hanya hak yang tetapi juga kewajiban juga haruslah dilakukan oleh pemilik kamar kost. Beberapa kewajiban dari pihak pemilik kamar kost adalah:

1. Pemilik kamar kost memberikan informasi tentang Kamar kost tersebut.
2. Keramah-tamahan, kenyamanan dan sebagainya
3. Keamanan, pemeliharaan kebersihan dan kesehatan.
4. Memiliki rasa tanggung jawab terhadap kenyamanan konsumen.
5. Memberikan pelayanan-pelayanan yang dibutuhkan oleh konsumen
6. Memberikan bukti pembayaran terhadap penggunaan jasa perkamar kostan kepada konsumen.

Kewajiban diatas ini haruslah dilaksanakan dengan baik oleh pihak Kamar kost, guna menjamin kenyamanan konsumen pada selama menyewa kamar kost. Bukan hanya hak dan kewajiban pengusaha kamar kost dalam pengikatan dalam sewa menyewa kamar kost, tetapi juga hak dan kewajiban konsumen jasa penyewaan Kamar kost. Adapun hak-hak konsumen adalah

1. Menerima informasi lengkap atas apa yang disediakan oleh pemilik Kamar kost
2. Konsumen berhak untuk memilih kualitas kamar yang diinginkannya.
3. Mendapatkan kenyamanan selama masih menyewa kamar.
4. Berhak mendapatkan bukti tanda pembayaran penyewaan kamar.
5. Serta berhak meminta pelayanan atas kamar yang disewa seperti perbaikan atas keadaan kamar kost

Kewajiban-kewajiban dari penyewa kamar kost yaitu:

1. Selama masa sewa, penyewa bertanggung jawab menjaga kamar tetap baik seperti saat pertama sewa.
2. Pencegahan kehilangan barang maupun kendaraan. Penyewa berkewajiban menjaga barang-barangnya dan mengunci kamarnya.
3. Selama menginap di kamar kost, dilarang:
 - a. Membawa minuman keras,
 - b. Bermain judi
 - c. Membawa perempuan/wanita yang bukan istrinya.
 - d. Coret-coret dan menempelkan sticker di dinding kamar kost.
4. Kewajiban untuk mengembalikan kunci kepada pihak kamar kost tanda selesai masa sewa penggunaan kamar kamar kost.
5. Kewajiban untuk membayar sewa sesuai dengan masa waktunya.

Sedangkan hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPperdata, adalah sebagai berikut:¹³

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUHPperdata)
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUHPperdata)
 - c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPperdata)
 - d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPperdata)
 - e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPperdata)
2. Hak dan kewajiban pihak penyewa. Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

¹³ <http://online-hukum.blogspot.co.id/2011/01/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa.html>

- a. Memakai barang sewa dengan baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata.

Pada perjanjian sewa menyewa kamar kamar kost, berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata di atas, ada terdapat 3 (tiga) ketentuan pokok akibat hukum suatu perjanjian tersebut, yaitu:

1. Berlaku sebagai undang-undang;
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak
3. Pelaksanaan dengan itikad baik.

Pasal 1338 KUH Perdata di atas bila kita hubungkan dengan praktek dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost tidak selamanya dibuat dengan perjanjian sebagaimana disebut dalam pasal 1320 KUH Perdata dengan perjanjian tertulis atau otentik. Karena dalam ketentuan yang berlaku dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost tidak ada dibuat tertulis. Biasanya hanya dilakukan dengan satu lembar kertas atau kuitansi dan kamar kost. Bila hal ini ada pihak yang wanprestasi dan dapat merugikan salah satu pihak maka ketentuan dan pasal 1338 KUH Perdata dapat digugat atau minta ganti rugi atas perbuatan wanprestasi tersebut.

Jadi dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atas terjadinya sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran adalah penyewa mendapatkan haknya untuk menempati kamar kost sampai pada waktu yang telah ditentukan sesuai kesepakatan awal para pihak. Sedangkan pemilik kost mendapatkan haknya sebagai pemilik sewa kamar kost.

Penyewa kamar kost mendapatkan haknya kenyamanan untuk tinggal di kamar kost sekalipun tidak ada perjanjian tertulis atas hak kenyamanan tersebut, sedangkan pemilik kamar kost mendapatkan haknya untuk segala inventaris termasuk seluruh isi kamar kost tidak mengalami kerusakan selama masa sewa, jika ingin melakukan perbaikan harus mendapat ijin dan sepengetahuan pemilik kamar kost.

c. Berakhirnya Suatu Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran

Berakhirnya perjanjian atau hapusnya persetujuan adalah hapusnya seluruh pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam perjanjian bersama antara pihak

kreditur dan debitur. Tidak ada penjelasan ataupun Undang-undang yang mengatur bagaimana berakhirnya sebuah kesepakatan. Bab IV Buku III KUH Perdata mengatur mengenai hapusnya suatu perikatan yang timbul dari perjanjian dan Undang-Undang. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1233 KUHPerdata, bahwa perikatan bersumber dari undang-undang dan perjanjian, maka hapusnya perikatan sama dengan hapusnya perjanjian.

Berakhirnya kesepakatan sewa menyewa kamar kost adalah karena pembayaran dan selesainya masa waktu penggunaan tempat tersebut. Pada sewa-menyewa kamar kost pembayaran adalah hal yang wajib dilakukan oleh pihak menyewa. Pembayaran yang dilaksanakan bukanlah suatu paksaan, tetapi suatu pelaksanaan kewajiban oleh penyewa untuk pemenuhan hak si pemilik tempat sewa, sebagai kompensasi atas penggunaan jasa tempat yaitu sewa kamar tersebut. Bukti pembayaran dengan nota bon merupakan bukti bahwa pemilik kamar kost telah sepakat dengan penyewa harga atas kamar tersebut. Sedangkan masa waktu penyewaan merupakan kesepakatan lisan lama waktu penyewaan kamar tersebut. Jika waktu yang telah disepakati telah habis masa, maka kesepakatan atas penyewaan telah berakhir.

Ketika penggunaan tempat selesai digunakan, sebenarnya kesepakatan telah dianggap berakhir. Sebab hal yang disepakati telah selesai dilakukan. Sebab ketika telah membayar lunas harga penyewaan yang telah disepakati, maka untuk pemenuhan kesepakatan terakhir sebagai tanda prestasi dalam kesepakatan ini adalah, ketika penggunaan kamar kost seperti yang disepakati dilaksanakan dengan baik sampai akhir penggunaan. Maka ketika keduanya telah dipenuhi, kesepakatan telah berakhir.

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran adalah ketika masa waktu yang diperjanjikan telah berakhir, atau salah satu pihak mengakhiri masa sewa kamar kost dengan kesepakatan bersama atau dengan sistem ganti rugi.

PENUTUP

1. Pelaksanaan penyewaan kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis sebagaimana layaknya perjanjian sewa menyewa rumah, tetapi dengan azas konsensualitas artinya sesuatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dan apa yang menjadi objek perjanjian.

Dikatakan sepakat apabila telah sesuai dengan harapan dan kehendak antara dua pihak tersebut dan perlu ada suatu pelaksanaan, yaitu penyewa diberitahu harga sewa kamar per unit dari letak kamar dan diberi kunci kamar setelah pembayaran.

2. Perlindungan hukum atas terjadinya sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran adalah penyewa mendapatkan haknya untuk menempati kamar kost sampai pada waktu yang telah ditentukan sesuai kesepakatan awal para pihak. Sedangkan pemilik kost mendapatkan haknya sebagai pemilik sewa kamar kost. Penyewa kamar kost mendapatkan haknya kenyamanan untuk tinggal di kamar kost sekalipun tidak ada perjanjian tertulis atas hak kenyamanan tersebut, sedangkan pemilik kamar kost mendapatkan haknya untuk segala inventaris termasuk seluruh isi kamar kost tidak mengalami kerusakan selama masa sewa, jika ingin melakukan perbaikan harus mendapat izin dan sepengetahuan pemilik kamar kost.
3. Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran adalah ketika masa waktu yang diperjanjikan telah berakhir, atau salah satu pihak mengakhiri masa sewa kamar kost dengan kesepakatan bersama atau dengan sistem ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady. Munir, 2001, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung:Citra Aditya Bakti
- Harahap. M. Yahya, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung,: Alumni
- Harefa. Billy Dicko Stepanus, Tuhana., “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk),” Privat Law 4, No. 2 (2016)
- Ichsan. Achmad, 1967, Hukum Perdata I.B, Jakarta: PT. Pembimbing Masa
- Prodjodikoro. Wirjono, 1987, Hukum Perjanjian dan Perikatan, Jakarta: Pradya Paramita
- Rubekti.R., Tjitrosidibio. R., 2001, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Jakarta:Pradnya Paramita
- Salim H.S., 2002, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta: Sinar Grafika

Salim. H.S., 2010, Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet. Ke-5,
Jakarta: Sinar Grafika

Setiawan. R., 1979, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Alumni

Subekti. R., 1987, Hukum Perjanjian, Jakarta:PT. Intermasa

<http://online-hukum.blogspot.co.id/2011/01/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa.html>