

# Pendampingan dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos di Kelurahan Rimba Jaya

Salvadoris Pieter<sup>1\*</sup>

Zegovia Parera<sup>2</sup>

Emiliana B. Rahail<sup>3</sup>

## Abstrak:

Perjanjian sewa menyewa diatur di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa, sewa menyewa merupakan suatu persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi. Hal ini berarti bahwa penyewa rumah kos berkewajiban menepati 2 hal utama. Pertama, memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut prasangka menyangkut keadaan. Kedua, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. 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. Namun permasalahan yang timbul adalah para pengusaha rumah kos yang berada di Kelurahan Rimba Jaya, RT. 09 sampai RT. 14 belum memahami tata cara dan prosedur penyusunan kontrak perjanjian sewa menyewa rumah kos yang baik dan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu solusi yang ditawarkan adalah dengan memberikan pendampingan dan pelatihan tentang pentingnya membuat kontrak perjanjian sewa menyewa rumah kos termasuk kepastian hukum dan akibat hukumnya menurut KUH Perdata dan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa rumah.

**Kata Kunci:** Kontrak; Sewa; Rumah Kos

## *The Assistance and Training on Drafting Rental Contracts for Boarding House Entrepreneurs in Rimba Jaya Village*

### Abstract:

The leasing agreement is regulated in Article 1548 of the Civil Code which explains that, leasing is an agreement in which one party binds itself to provide the enjoyment of an item to another party for a certain time by paying an agreed price. This means that boarding house tenants are obliged to fulfill 2 main things. First, use the object of rent

<sup>1</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Musamus. Merauke, Indonesia.

\*Correspondence E-mail: [salvadorispieter@unmus.ac.id](mailto:salvadorispieter@unmus.ac.id)

<sup>2</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Musamus. Merauke, Indonesia. E-mail: [parera01@unmus.ac.id](mailto:parera01@unmus.ac.id)

<sup>3</sup> Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Musamus. Merauke, Indonesia. E-mail: [rahail@unmus.ac.id](mailto:rahail@unmus.ac.id)

as a good head of the household, in accordance with the purpose of the item according to the lease agreement or there is no agreement regarding it, in accordance with the purpose of the item according to prejudice regarding the circumstances. Second, pay the rent at a predetermined time. Therefore it can be said that the lessee has responsibility for what happens to the item being leased if it deviates from what was agreed upon where it causes legal consequences called default. However, the problem that arises is the boarding house entrepreneurs who are in the Rimba Jaya Village, RT. 09 to RT. 14 do not understand the procedures and procedures for preparing a boarding house rental agreement contract that is good and correct in accordance with applicable legal provisions. Therefore the solution offered is to provide assistance and training on the importance of making boarding house rental agreement contracts including legal certainty and legal consequences according to the Civil Code and Government Regulation No. 44 of 1994 concerning Occupation of Houses by Non-Owners which guarantees legal protection, both for house owners and tenants.

**Keywords:** Contract; Rent; Boarding House

**How to cite (Chicago Style):**

Pieter, Salvadoris, Zegovia Parera, and Emiliana B. Rahail. 2023. "Pendampingan Dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos Di Kelurahan Rimba Jaya." *DAS SEIN: Jurnal Pengabdian Hukum & Humaniora* 3 (2): 93-106.

© 2023 – Pieter, Salvadoris, Zegovia Parera, and Emiliana B. Rahail.  
Under the license CC BY-SA 4.0

## Pendahuluan

Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk (Parera 2020, 1). Dalam kehidupan sehari-hari sebagai makhluk sosial manusia tentu selalu melakukan hubungan dengan manusia lainnya dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, oleh masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar daerah tersebut dimanfaatkan untuk membuka usaha dengan cara menyewakan bangunan dan tempat tinggal milik mereka untuk sementara, di antaranya adalah rumah kos.

Kebutuhan akan rumah kos selalu meningkat setiap tahunnya. Hal ini disebabkan karena pangsa market bisnis rumah kos yakni, mahasiswa, karyawan bahkan pendatang dari kampung yang akan menetap di pusat kota. Inilah yang mengakibatkan bisnis rumah kos selalu ramai peminat. Usaha ini juga membuka peluang penghasilan

berjangka panjang bila tempat kos berada di lokasi strategis, maka rumah kos akan terus terisi bahkan hingga bertahun-tahun lamanya.

Bisnis rumah kos saat ini telah menjadi investasi jangka panjang yang cukup prospektif. Dibandingkan rumah atau tanah kosong, *capital gain* dan *capital rate* dari usaha rumah kos jauh lebih tinggi. *Capital gain* sendiri merupakan kenaikan harga dari sebuah properti, sementara *capital rate* diartikan sebagai perbandingan antara harga properti dengan penghasilan yang diperoleh dari properti tersebut.

Meskipun terlihat mudah, namun ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh pengusaha agar usaha yang ditekuni tidak mengalami kerugian, salah satunya adalah dengan membuat suatu peraturan sebagai syarat bagi penyewa rumah kos untuk menjamin keamanan dan kenyamanan para penghuni kos. Selain itu peraturan rumah kos juga diperlukan untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan seperti penghuni rumah kos tidak membayar uang sewa, merusak fasilitas kos dan penggunaan rumah kos untuk perbuatan yang melanggar hukum. Peraturan ini sebaiknya dibuat secara tertulis, bermeterai dan ditandatangani oleh penyewa pada saat mulai menyewa rumah kos agar memperkuat legalitasnya. Secara umum peraturan berisi hak dan kewajiban serta larangan bagi penyewa rumah kos, seperti pembayaran sewa, kewajiban untuk merawat fasilitas rumah kos dan larangan-larangan terhadap perbuatan yang melanggar hukum dan kesusilaan. Salah satu alasan mengapa diperlukan perjanjian secara tertulis adalah agar penyewa tidak menganggap enteng terkait pembayaran uang sewa setiap bulannya.

Perjanjian sewa-menyewa di atur dalam ketentuan Buku Ketiga, Bab 7 dari Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. 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, di mana 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 di mana 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. 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 (H. S. 2003, 59).

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 di antaranya 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 (Kondo 2013, 145). 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.

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.

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 penyewa itu tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena adanya berbagai faktor yang mempengaruhinya, sehingga sebelum jangka waktu yang disepakati itu habis sewa-menyewa dihentikan.

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata, sewa menyewa merupakan suatu persetujuan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran harga yang disanggupi. Hal ini berarti penyewa rumah kos berkewajiban menepati 2 hal utama, Pertama, memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai

dengan tujuan barang itu menurut prasangka menyangkut keadaan. Kedua, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Jika penyewa tidak memenuhi kewajiban untuk membayar sewa, pemberi sewa dapat menuntut pembayaran sewa disertai bunga kepada penyewa atas wanprestasi sebagaimana dijelaskan Pasal 1234 KUH Perdata, Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Jika penyewa tetap lalai, maka pemberi sewa dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi ke pengadilan. Untuk dapat dikatakan wanprestasi, pemberi sewa harus lebih dahulu memberikan pernyataan lalai, seperti somasi, pada si penyewa sebagai peringatan atas kelalaian untuk memenuhi kewajibannya membayar uang sewa. Berdasarkan analisis situasi di atas, mendorong Tim Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum mengadakan pengabdian kepada masyarakat dalam hal ini lebih khususnya kepada pengusaha rumah kos dengan judul, "Pendampingan dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos Di Kelurahan Rimba Jaya".

## **Luaran**

Adanya program PKM ini adalah merupakan sarana Pendampingan dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos. Agar legalitas surat perjanjian sewa rumah yang dibuat nanti semakin valid, ada baiknya pengusaha rumah kos mengetahui poin-poin atau hal-hal yang harus dicantumkan pada surat perjanjian, seperti:

- 1) *Informasi Identitas Penyewa dan Pemberi Sewa.* Hal pertama yang harus dicantumkan dalam surat perjanjian sewa rumah adalah identitas dari penyewa dan pemberi sewa. Dalam hal ini, identitas yang dimasukkan oleh keduanya harus sama-sama benar. Informasi ini bisa berupa nama, alamat, nomor kartu identitas seperti KTP atau KK, dan lain sebagainya.
- 2) *Masa Kontrak dan Harga Sewa Rumah.* Selain identitas, harus memastikan sampai kapan waktu sewa yang dikehendaki, serta berapa biaya sewa atas rumah tersebut. Jika perlu, tambahkan poin mekanisme pembayaran sewa, apakah akan dibayar sebagai sewa bulanan atau tahunan.
- 3) *Pasal-pasal yang Mengikat Penyewa dan Pemberi Sewa.* Pasal-pasal yang dimaksud di sini berhubungan dengan hak dan kewajiban pemberi serta penerima sewa. Oleh karena itu, jelaskan secara rinci poin per poin, serta hindari bahasa yang ambigu untuk menghindari kesalahpahaman.
- 4) *Sanksi atau Denda yang Telah Disepakati.* Cantumkan pula poin terkait sanksi dan denda jika salah satu pihak melanggar perjanjian sewa yang telah dibuat. Perlu diingat, sanksi atau denda ini harus dibuat atas kesepakatan bersama, bukan dari pemberi sewa atau penyewa saja.
- 5) *Tanda Tangan Kedua Pihak di Atas Materai.* Terakhir, baik penyewa dan pemberi sewa keduanya harus menandatangani surat perjanjian di atas materai Rp10.000.

Dalam upaya menyelesaikan program kegiatan PKM dan Mitra ini, secara teknis tim pengusul kegiatan ini bertanggung jawab untuk merencanakan, melaksanakan, mengevaluasi, dan memonitor program dan implementasi iptek yang dilaksanakan.

## Metode Pelaksanaan

Metode pelaksanaan yang digunakan dalam upaya mencapai target dan luaran yang ingin dicapai dalam kegiatan Program Masyarakat ini, terdiri dari:

- 1) Observasi Lapangan: yakni langkah yang harus dilakukan sebagai bahan masukan dalam proses penyusunan proposal kegiatan ini dan mengumpulkan data-data teknis kebutuhan penyusunan media pengabdian.
- 2) Studi Pustaka: yakni langkah yang bertujuan untuk mengumpulkan referensi hasil kajian akademik berupa buku dan jurnal tentang Perjanjian sewa-menyewa rumah kos
- 3) Rencana Kegiatan: Program Pendampingan dan Pelatihan Kontrak Perjanjian sewa-menyewa rumah kos serta kepastian hukum dan dampak hukumnya. Metode yang digunakan dalam pengabdian ini adalah memberikan materi dan mempresentasikan aturan-aturan hukum yang menyangkut Kontrak Perjanjian sewa-menyewa rumah kos serta pengembangan materi dan pelatihan dari Narasumber, Study Kasus, dan penyusunan kontrak perjanjian. Kegiatan pendampingan dan pelatihan ini dilakukan dengan dua tahap.
- 4) Lokasi dan Sasaran: Pendampingan dan pelatihan ini dilaksanakan di RT. 09 – RT. 14, Kelurahan Rimba Jaya.

## Hasil dan Pembahasan

Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini mengangkat tema “Pendampingan Dan Pelatihan Penyusunan Kontrak Sewa Menyewa Bagi Pengusaha Rumah Kos Di Kelurahan Rimba Jaya” dilaksanakan oleh satu Tim Pelaksana. Tim Pelaksana terdiri dari 1 (satu) orang ketua, 2 (dua) orang anggota dan 3 (tiga) orang mahasiswa. Pelaksanaan ini dalam rangka melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya yang dilaksanakan oleh Dosen Fakultas Hukum Universitas Musamus.



Kerjasama antara Fakultas Hukum Universitas Musamus dengan Kelurahan Rimba Jaya, khususnya dengan Warga RW 13 adalah sebagai bentuk peran serta Akademisi Perguruan Tinggi dalam meningkatkan kesadaran hukum sebagai warga negara khususnya Warga RW 13 Kelurahan Rimba Jaya, Distrik Merauke. Kerjasama ini diharapkan akan berlangsung secara berkesinambungan, sehingga akan terus terjadi kerjasama yang terprogram untuk jangka waktu yang cukup lama.

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari asas kebebasan berkontrak yang sering kita jumpai, namun biasanya perjanjian sewa-menyewa rumah kos dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan memang dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan adalah, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki risiko yang sering timbul di kemudian hari.

Perjanjian sewa menyewa rumah kos yang dilakukan secara lisan, hal ini sering kali menimbulkan beberapa problematika yang timbul setelah perjanjian disepakati oleh pemilik rumah kos dan penghuni kos. Problematika tersebut seperti penghuni rumah kos tidak membayar uang sewa, perusakan fasilitas kos dan penggunaan rumah kos untuk perbuatan yang melanggar hukum. Hal ini tentu memberi efek tersendiri bagi pemilik kos, penghuni, maupun keberlangsungan jalinan perikatan perjanjian sewa menyewa rumah kos yang mereka sepakati.

Dalam praktik sewa menyewa terdapat Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa rumah. Di dalam PP No. 44 Tahun 1994 pula disebutkan, perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya sah dilakukan jika ada persetujuan atau ijin pemilik hunian. Persetujuan ini dapat dibuat

dalam bentuk surat/tertulis. Setidaknya, ada tiga klausul yang harus tertera di dalam surat perjanjian sewa rumah tersebut, yakni klausul hak dan kewajiban, klausul jangka waktu sewa dan klausul besarnya sewa.

Klausul pertama dalam peraturan sewa-menyewa rumah, sebagai pemilik rumah pengusaha rumah kos berhak menerima uang sewa dari penyewa dan menerima pengembalian rumah dalam kondisi baik dan sesuai perjanjian. Tidak hanya fisik, kondisi non fisik rumah juga harus baik seperti harus bebas dari sengketa dan tidak dijaminkan. Sedangkan penyewa punya hak untuk menggunakan dan menempati rumah sesuai fungsinya. Selain tersebut di atas, dalam klausul perjanjian perlu ditegaskan siapa yang akan membayar tagihan biaya yang timbul selama penyewa menempati rumah (seperti listrik, telepon, PDAM, dan sebagainya).

Bila biaya-biaya tersebut ditanggung oleh pemilik rumah, sebaiknya pengusaha meminta uang jaminan kepada penyewa pada saat pembayaran pertama kali. Uang jaminan ini digunakan bila terjadi tunggakan tagihan. Tanpa adanya jaminan, ditakutkan pada akhir masa sewa penyewa meninggalkan rumah dalam keadaan terhutang tagihan. Hal tersebut akan tentu sangat merugikan bagi pemilik rumah. Sedangkan tagihan pajak dalam hal ini Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), tidak ada kewajiban bagi penyewa untuk membayar tagihannya. Hal ini menjadi tanggung jawab pemilik rumah secara penuh.

Selanjutnya adalah klausul jangka waktu sewa. Dalam perjanjian, pengusaha juga mesti mencantumkan klausul jangka waktu sewa-menyewa, untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa dalam menempati rumah tersebut. Dengan begitu, jika penyewa tidak memperpanjang kontrak sewanya, maka ia wajib meninggalkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada pemilik rumah dalam kondisi baik secara fisik dan non-fisik. Bila penyewa berniat memperpanjang masa sewa, pemilik dan penyewa rumah harus membuat surat perjanjian sewa rumah yang baru, sesuai peraturan sewa-menyewa rumah yang berlaku.

Terakhir, klausul peraturan sewa-menyewa adalah pengusaha wajib mencantumkan besaran harga sewa di dalam surat perjanjian sewa rumah, berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak terkait. Sebelum menetapkan harga, sebaiknya lakukan survei terlebih dahulu di sekitar lokasi rumah. Hal ini bisa dilakukan dengan cara melihat rumah lain, dengan tipe, fasilitas, serta ukuran yang sama. Hal ini dimaksudkan, agar harga yang ditetapkan oleh pemilik rumah tidak terlalu tinggi dan merugikan pihak penyewa. Sebaliknya, hal ini untuk mengantisipasi harga terlalu murah dan merugikan pemiliknya.

Perlu diketahui, sebelum masa perjanjian kontrak berakhir pemilik rumah tidak berhak menaikkan harga sewa secara sepihak. Pemilik dan penyewa juga mesti membuat kesepakatan mekanisme pembayaran. Bila uang sewa telah dibayarkan, pihak penyewa tidak berhak menarik uangnya kembali kecuali adanya kesepakatan dari kedua belah pihak atau pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak tersebut.

Kegiatan pendampingan ini diawali dengan pembukaan oleh mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Musamus yang menjadi MC. Rangkaian ini dibuka dengan menyanyikan lagu Indonesia Raya, serta Doa Pembukaan dilanjutkan dengan sambutan dan ucapan selamat datang dari Ketua Rukun Warga 13 Kelurahan Rimba Jaya.

Setelah pembukaan, kemudian dilanjutkan dengan penyampaian materi oleh pemateri pertama. Pada sesi ini pemateri menjelaskan terlebih dahulu mengenai pengertian perjanjian, syarat perjanjian, jenis sewa, kewajiban penyewa, dan proses tahapan melakukan sewa menyewa rumah kos dan Keuntungan Membuat Surat Perjanjian Sewa Rumah/Kontrakan.

Pada sesi berikutnya dilanjutkan dengan penyampaian materi oleh pemateri kedua, sesi ini dijelaskan mengenai struktur Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, yaitu:

- 1) Identitas Pihak Pertama dan Pihak Kedua – Identitas lengkap termasuk nama lengkap, umur, pekerjaan hingga nomor KTP oleh kedua belah pihak. Pihak pertama adalah orang yang memiliki rumah kontrakan sewa dan pihak kedua merupakan calon penyewa rumah kontrak tersebut.
- 2) Masa Berlaku dan Harga – Pastikan tanggal dimulainya dan berakhirnya kontrak rumah tertera dalam kontrak surat perjanjian tersebut. Selain itu alamat rumah hingga kesepakatan harga sewa rumah per tahun / bulan juga tercantum, termasuk jika diberlakukan uang muka dan cicilan kontrakan tiap bulannya.
- 3) Hal-hal Lain – Pastikan hal-hal lain seperti kesepakatan dalam pembayaran listrik, tagihan telepon, air hingga TV satelit (kalau ada) benar-benar tercantum di dalamnya.
- 4) Perawatan dan Lingkungan – Pemeliharaan kebersihan rumah kontrakan hingga menjaga kekerabatan dengan tetangga pun menjadi hal penting yang harus disertakan dalam kontrak surat perjanjian berikut ini. Hal ini untuk memastikan bahwa kondisi rumah sewa harus terjaga dengan baik dan fungsinya memang benar-benar digunakan untuk tempat tinggal semata.
- 5) Tambahan – Untuk memastikan bahwa proses sewa-menyewa rumah tersebut berlaku dengan jelas, Anda perlu menyertakan minimal 2 saksi seperti ketua RT di mana rumah kontrakan tersebut berada dan salah satu tetangga di lingkungan tersebut.
- 6) Tanda Tangan, Materai, Lampiran – Setelah semua hal tersebut tercantum, pastikan surat perjanjian kontrak rumah dibuat 2 lampir untuk dipegang oleh kedua belah pihak. Serta menggunakan materai dan ditanda tangani untuk mengesahkannya.

Para pengusaha rumah kos yang berada di RW 13 ini sangat menyambut baik penyampaian materi yang disampaikan oleh pemateri. Kegiatan pendampingan ini

dihadiri sebanyak 10 Pengusaha Rumah Kos yang tersebar dari RT 09- RT 14. Kemudian dilanjutkan dengan sesi tanya jawab antara peserta dengan pemateri terkait materi yang telah disampaikan. Pada akhirnya peserta pendampingan menjadi mengerti dan memahami mengenai keuntungan membuat surat Kontrak Sewa Menyewa untuk usaha rumah kos mereka.

Rangkaian kegiatan pendampingan hukum ini di akhiri dengan sesi foto bersama dengan tim pengabdian beserta para peserta pendampingan.

**Gambar 1.**

### **Dokumentasi Pelaksanaan Pengabdian Kepada Masyarakat**



## **Kesimpulan**

Dalam kegiatan Pendampingan kepada Masyarakat ini, akhirnya para pengusaha rumah kos yang berada di RT 09 – RT 14 RW 13 Kelurahan Rimba Jaya memperoleh

informasi dan pemahaman mengenai manfaat lebih dari kegiatan ini yaitu agar masyarakat pada umumnya dan penghuni maupun pemilik kos pada khususnya lebih memahami perjanjian sewa menyewa rumah kos. Serta mengenai perjanjian lisan sewa menyewa rumah kos beserta problematika yang timbul. Adanya kegiatan ini didukung dan direspons baik dari Lurah Rimba Jaya, Ketua RW 13 dan lebih khususnya para pengusaha rumah kos.

## Referensi

- H. S., Salim. 2003. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kondo, Cindi. 2013. "Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)." *LEX PRIVATUM* 1 (3).  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/3047>.
- Parera, Zegovia. 2020. "Pengendalian Pembangunan Perumahan Pada Kawasan Resapan Air di Kabupaten Merauke." Master Thesis, Makassar: Universitas Hasanuddin.  
<http://repository.unhas.ac.id/id/eprint/460/>.