

TINJAUAN YURIDIS NORMATIF PERJANJIAN SEWA MENYEW RUMAH DAN KAMAR KOST DENGAN APLIKASI UANG JAMINAN DAN PERIKSA KONDISI DI KABUPATEN SLEMAN

Erwansyah Jaya¹ dan Taufiq El Rahman²

Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada

INTISARI

Penelitian mengenai “Tinjauan Yuridis Normatif Perjanjian Sewa Menyewa Rumah dan Kamar Kost dengan Aplikasi Uang Jaminan dan Periksa Kondisi di Kabupaten Sleman” ini merupakan penelitian Hukum Normatif, yang bertujuan untuk mengetahui mengapa dalam setiap perjanjian sewa-menyewa rumah dan atau kamar kost selalu ada pihak yang dirugikan dan bagaimana cara untuk mengantisipasi kerugian tersebut.

Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder dan penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer, guna mendukung kesempurnaan data sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan secara *purposive sampling*, kemudian data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil dari penelitian mengenai sewa menyewa rumah dan atau kamar kost di Kabupaten Sleman menunjukkan indikasi bahwa disatu sisi penyewa sulit mendapatkan obyek sewa yang benar-benar siap huni, di sisi lain pemilik atau penyelenggara selalu menanggung kerugian yang ditimbulkan oleh penyewa terhadap obyek sewa setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa. Kerugian yang ditanggung oleh /penyelenggara ini disebabkan karena penyewa tidak mengakui bahwa kerusakan/kerugian tersebut adalah akibat dari perbuatannya, sebaliknya penyelenggara tidak bisa membuktikan bahwa kerugian tersebut benar-benar diakibatkan oleh perbuatan penyewa. Terjadinya kondisi seperti ini dikarenakan perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat secara lisan/tidak tertulis dan umumnya para pihak tidak mengetahui apa saja hak dan kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kecenderungan dibuatnya perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis ini dikarenakan ketidak-tahuan masyarakat tentang bagaimana membuat dan apa saja isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut.

Terkait dengan hal tersebut diatas, maka penulis mengusulkan penerapan uang jaminan dan periksa kondisi dalam perjanjian sewa menyewa untuk mengantisipasi kerugian yang diderita para pihak.

Kata kunci : Perjanjian sewa menyewa, kerugian, uang jaminan, periksa kondisi, Kabupaten Sleman

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

² Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

LEGAL NORMATIVE STUDY OF A HOUSE AND DORMITORY LEASE AGREEMENT WITH APPLICATION OF GUARANTEE FUND AND CONDITION CHECK-UP IN SLEMAN REGENCY

Erwansyah Jaya¹ and Taufiq El Rahman²

Notary Magister Program
Of Postgraduate Program Of Gadjah Mada University

ABSTRACT

This research regarding “Legal Normative Study of A House and Dormitory lease Agreement with Application of Guarantee Fund and Condition Check-Up in Sleman Regency” is a Legal Normative research having objective to indicate any reason why, in a house and or dormitory lease agreement, generally, there is a party which suffers loss and what is the instrument to anticipate the said loss.

This research is conducted by way of library research in order to obtain secondary data and performing a survey method in order to obtain primary data from field for supporting the perfection of the secondary data. Method of the data gathering will be conducted by way of *purposive sampling*, then, gathered data will be analyzed by using qualitative method.

Result of the research pertaining to the house and or dormitory lease agreement in Sleman Regency show indication that, on one side the tenant is difficult to find lease object which is ready-occupied, on the side, the landlord or the owner always bears loss that caused by the tenant upon the lease object after the lease agreement terminated. The loss which is suffered by this landlord or the owner is caused by the tenant does not confess that the said damage or loss arising out of his/her manner. Otherwise, the landlord is unable to prove that the said loss is really caused by the manner of the tenant. The Occurrence of this situation is due to the said lease agreement is made orally/unwritten and generally, the contracting parties are not aware of their rights and duties contemplated in the said agreement. The trend of the making this unwritten lease agreement is caused by lack of knowledge of people pertaining to how to make and what are terms and conditions that should be stipulated in the said lease agreement.

In condition with the said matter, so the researchers propose the Application of Guarantee Fund and Conditions Check-Up as an Alternative of Anticipation against Potential Loss Which May Be Suffered by Parties.

Key Word : Lease agreement, loss, Guarantee fund, condition check-up, Sleman-Regency.

¹ Student of Notary Magister Program of Gadjah Mada University, Yogyakarta

² Notary Magister of Gadjah Mada University