

## ABSTRAK

Keberadaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Perumahan Genuk Indah Semarang ini telah berlangsung sejak lama, hal tersebut masih dipertahankan sampai sekarang ini karena merupakan lading bisnis yang menjanjikan. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, setiap orang bebas untuk melakukan segala macam bentuk perjanjian sesuai dengan kehendaknya asalkan sesuai dengan aturan yang berlaku. Perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Perumahan Genuk Indah Semarang sebagian besar dilakukan secara lisan, sehingga hal tersebut rentan menimbulkan berbagai macam permasalahan. Yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Perumahan Genuk Indah Semarang?, Apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Perumahan Genuk Indah Semarang?, dan Bagaimana penyelesaian masalah apabila terjadi wanprestasi?.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan yang bersifat deskriptif. Dalam penelitian ini digunakan 2 (dua) sumber data yaitu data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden melalui wawancara di lapangan atau lokasi penelitian dan yang kedua adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan melalui beberapa literatur atau studi kepustakaan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ada 3 (tiga) yaitu observasi, wawancara dan studi kepustakaan..

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos yang dibuat secara lisan di mana masing- masing pihak harus memiliki kesadaran untuk memenuhi segala hak dan kewajibannya atas dasar itikad baik. Salah satu kewajiban pihak penyewa adalah membayar uang sewa kamar kost, selain itu pihak penyewa berhak menggunakan semua fasilitas didalam rumah kos yang disewa dengan peruntukannya. Di lain pihak, pihak yang menyewakan kamar kost juga memiliki kewajiban yang harus diperhatikan yaitu mengusahakan agar kamar kos yang disewakan tersebut berada dalam keadaan baik dan siap untuk dipergunakan pada saat diberikan kepada pihak penyewa. Serta pihak yang menyewakan berhak menerima sejumlah uang sesuai harga sewa dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Salah satu pihak berhak menuntut, apabila pihak yang lain tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya (wanprestasi).

***Kata kunci*** : *perjanjian, sewa-menyewa, rumah kos*

## ABSTRACT

*The boarding house lease agreement at Genuk Indah Semarang Housing has been going on for a long time, in addition it is still retained until now because it is a promising business field. Based on the principle of freedom contract, everyone is free to do any form of agreement in accordance with his wishes provided that it complies with applicable regulations. Most of the boarding house lease agreements at Genuk Indah Semarang Housing are made verbally, so that the matter is vulnerable to cause various kinds of problems. The focus of this research is, How is the implementation of a boarding house rental agreement in Genuk Indah Semarang Housing?, What are the obstacles in the boarding house lease agreement at Genuk Indah Semarang Housing?, and How to resolve the problem if there is a default?*

*This research is a kind of descriptive field research. Two resources are used in this study, namely primary data which is data obtained directly from the respondents through interviews in the field or research location, the second is secondary data that is data obtained or collected through several literature or literature studies. There are three data collection methods used in this study, observation, interview, and literature review.*

*In a boarding house lease agreement that is made orally, each side or person must have the awareness to fulfill all their rights and obligations in good faith. One of the obligations, the lessee is paying rent for a boarding room, in addition to that the lessee has the right to use all the facilities in a boarding house that is rented with its designation. On the other hand, the side of the renting out boarding room also has an obligation that must be considered, namely to ensure that the rented boarding room is in good condition and ready to be used when it's given to the tenant. In addition, the renting side is entitled to receive an amount of money according to the rental price within a mutually agreed period. One side has the right to claim, if the other side does not carry out their obligations or the rules (default).*

**Keywords:** *agreement, lease, boarding house*