

Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Asrama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Penghuni Asrama

Danna Muhamad Bagas Abdurrahman¹, Satria Utama Teja Sukmana²

¹ Universitas Negeri Semarang, dan danamuhamadbagasabdurrohman@students.unnes.ac.id

² Universitas Negeri Semarang dan satriautama@students.unnes.ac.id

Article Info

Article history:

Received 02 Desember 2022

Revised 05 Desember 2022

Accepted 08 Desember 2022

Kata Kunci:

Asrama, Permasalahan,
Perlindungan Hukum.

Keywords:

Dormitory, problems, legal
protection.

ABSTRAK

Asrama, merupakan tempat untuk beristirahat hingga dijadikan tempat tinggal untuk sementara oleh sebagian orang yang sedang bekerja maupun menuntut ilmu namun jauh dari rumah, ada juga sebagian orang yang belum memiliki rumah hunian tetap sehingga memutuskan untuk tinggal di asrama. Asrama merupakan sebuah bangunan tempat tinggal bagi sebagian orang untuk sementara waktu, dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia. Di dalam kehidupan di asrama ada sebagian masalah yang timbul di dalamnya, beberapa masalah di kehidupan asrama ini menimbulkan perselisihan antara penyewa asrama dengan pihak penyelenggara asrama. Tujuan yang ingin didapat dari penelitian ini yaitu memberikan jalan tengah untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi di asrama sehingga tidak ada pihak yang dirugikan baik penyewa ataupun penyelenggara asrama serta untuk mengetahui perlindungan hukum bagi penyewa asrama. Metode penelitian yang kami gunakan adalah normatif-empiris dimana penelitian ini dilakukan dengan mengamati permasalahan yang terjadi di lapangan secara nyata, yang selanjutnya di analisis dan dihubungkan dengan bahan pustaka yang ada. Data yang kami gunakan ada dua macam, yang pertama data primer dimana didapatkan dengan melakukan wawancara langsung terhadap penghuni asrama hingga penyebaran angket. Data yang ke dua yaitu sekunder, dimana data ini didapat dari studi pustaka dengan cara mengumpulkan dan mempelajari peraturan perundang-undangan hingga teori hukum.

ABSTRACT

Dormitory, is a place of rest until it is used as a temporary residence by some people who work or study but are far from home. There are also people who do not have a permanent residence and therefore opt for a hotel. A dormitory is a residential building for some people temporarily, quoted in Big Indonesian Dictionary. Some problems occur in hostel life, some of the problems of hostel life lead to conflicts between the tenants of the hostel and the organizers of the hostel. The aim of this research is to show a middle way to solve the problems that occur in homes so that neither the tenants nor the home organizers are harmed, and to find legal protection for the residents. The research method we use is normative-empirical, where this research is conducted by observing real problems occurring in the field, which are then analyzed and linked to existing literature. We use two types of data, the first is primary data obtained through direct interviews with dorm residents and the distribution of questionnaires. The second data is secondary, these data being obtained from a literature study through the collection and study of statutory provisions on legal theory.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Name: Danna Muhamad Bagas Abdurrahman

Institution: Universitas Negeri Semarang

Email: danamuhamadbagasabdurrohman@students.unnes.ac.id

1. PENDAHULUAN

Asrama mahasiswa adalah suatu lingkungan perumahan sebagai tempat tinggal mahasiswa, yang dalam perkembangan lebih lanjut, dimungkinkan memiliki sarana lingkungan untuk melengkapinya, seperti perpustakaan, kantin, tempat berolahraga dan sarana lainnya yang diperlukan yang dikelola oleh mahasiswa dalam bentuk koperasi. Asrama mahasiswa memiliki fasilitas yang sangat beragam, seperti fasilitas olahraga, wifi, perpustakaan mini, ruang kreativitas asrama, ruang tamu, tempat parkir yang luas, hingga kemudahan akses transportasi umum seperti bus BRT, keamanan 24 jam yang di jaga oleh satpam dan di bantu oleh CCTV. Asrama adalah fasilitas penting yang harus dimiliki di sebuah universitas, bahkan kualitas universitas tidak hanya dilihat dari para dosen yang mengajar tetapi fasilitas perpustakaan, asrama, dan sebuah fasilitas yang diberikan pihak kampus kepada para mahasiswa. Kampus yang baik secara umum memiliki fasilitas asrama demi mewujudkan kesejahteraan mahasiswa untuk belajar di perguruan tinggi.

Untuk menghuni asrama harus memenuhi kriteria yang ditentukan oleh perguruan tinggi seperti biaya sewa serta mampu memenuhi dan menjalankan peraturan yang ada. Peraturan tentang pemakaian asrama tertuang dalam Kitab Undang-Undang Penghuni Asrama dimana memuat tentang hak dan kewajiban penyewa asrama, serta peraturan dan larangan selama memakai fasilitas yang ada di asrama. Namun, ada beberapa poin penting saat tinggal di asrama yaitu pemenuhan hak dan kewajiban sebagai penghuni asrama harus sepenuhnya terpenuhi. Jika ada salah satu bentuk pelanggaran maka sudah melanggar ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Penghuni Asrama. Fasilitas yang ada juga harus sepenuhnya dinikmati oleh penyewa asrama mahasiswa. Beberapa mahasiswa harus paham akan pentingnya hak dan kewajibannya saat tanda tangan menghuni asrama mahasiswa.

Para penghuni asrama terkhususnya mahasiswa menjadikan asrama sebagai tempat beristirahat terakhir maupun tempat dimana mereka menghabiskan waktu luang dengan menyelesaikan tugas kuliah maupun lainnya. Keuntungan menyewa asrama bagi para mahasiswa yaitu biasanya letak asrama itu sendiri sangat strategis dimana kebanyakan lokasinya terdapat di lingkungan kampus maupun perkotaan. Para penyewa asrama pun juga mendapatkan penjagaan secara penuh secara 24 jam, sehingga mereka akan merasa aman dan nyaman. Ditunjang dari berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh penyelenggara asrama, membuat para mahasiswa berebut menyewa asrama dimana dengan harga yang ditawarkan relatif murah serta fasilitas yang di berikan termasuk banyak.

Setelah pandemi *covid-19* berakhir, para mahasiswa maupun mahasiswi yang dimana pada saat pandemi perkuliahan dilakukan secara pembelajaran jarak jauh (PJJ). Pembelajaran Jarak Jauh sendiri merupakan sistem perkuliahan yang dilakukan dari rumah mahasiswa masing-masing dimana tersebar dari sabang sampai merauke. Sistem yang di gunakan saat PJJ yaitu menggunakan platform online seperti aplikasi ZOOM, GMEET, Class room, dan lain sebagainya mengalami transisi menjadi perkuliahan tatap muka seperti dulu mestinya. Hal ini menyebabkan mahasiswa berbondong-bondong mencari tempat hunian didaerah lingkungan kampus, khususnya para mahasiswa maupun mahasiswi yang jauh dari lingkungan kampus.

Dengan adanya perkuliahan tatap muka (luring) yang dimana mengharuskan para mahasiswa datang dan mengikuti perkuliahan di kampus, membuat kamar kos dan asrama membludak penghuni. Dengan membludaknya penghuni serta minat sewa yang tinggi, terkadang membuat para penyelenggara asrama maupun kos yang semena-mena membuat peraturan maupun keputusan secara sepihak. Dimana hal tersebut dapat merugikan para penyewa karena saat ini sendiri mencari tempat untuk beristirahat tergolong susah karena sudah dipenuhi oleh para mahasiswa lainnya. Dengan demikian kami ingin mengetahui perlindungan hukum bagi penyewa asrama mahasiswa yang di dasarkan kitab undang-undang asrama.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Asasi Manusia

Hak asasi manusia adalah hak yang tidak dapat dicabut yang menurut Leah Levin diperlukan bagi manusia untuk hidup sebagai manusia. Secara umum, Undang-Undang Hak Asasi Manusia di Indonesia menyatakan bahwa "Hak Asasi Manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakikat dan keberadaan manusia sebagai makhluk-Nya dan merupakan anugerah-Nya yang wajib dihormati, dijunjung tinggi, dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan dan perlindungan martabat manusia."

2.2 Asrama

Asrama mahasiswa adalah kawasan hunian tempat tinggal mahasiswa yang sesuai dengan Keputusan Presiden No. 40 Tahun 1981 Tahun 2007, dapat juga dilengkapi fasilitas lingkungan untuk melengkapinya, seperti perpustakaan, kantin, lapangan olah raga, dan fasilitas lain yang diperlukan yang dikelola oleh mahasiswa dalam bentuk koperasi.

2.3 Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M Hadjon Perlindungan hukum adalah upaya melindungi subjek hukum dengan sejumlah peraturan yang ada

3. METODE PENELITIAN

Dalam melakukan penulisan ini metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif (legal research), serta dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan melalui penelaahan bahan pustaka atau data sekunder. Teknik pengumpulan data yang dipakai pada penelitian ini adalah dengan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sumber data primer yang dipakai dalam penelitian ialah berdasarkan bahan hukum yang mengikat seperti asas dan kaidah hukum yang berlaku, yang terdiri dari Kitab Undang-Undang Penghuni Asrama. Sumber data sekunder sebagai bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang digunakan secara lebih rinci adalah buku, artikel, jurnal, berita, bahan publikasi hukum, dan dokumen lainnya. Sedangkan sumber hukum tersier sebagai bahan hukum yang berfungsi menjabarkan penjelasan mengenai 2 bahan hukum sebelumnya, dalam penelitian ini memakai sumber-sumber dari internet, dan sebagainya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Pentingnya kesadaran hukum akan hak dan Kewajiban penyewa asrama berdasarkan kitab Undang-Undang penghuni asrama

Sebelum menghuni sebuah asrama mahasiswa, maka pasti ada tata cara dan perjanjian tertulis antara penyedia asrama dan penyewa asrama mahasiswa. Sehingga menjadi seorang mahasiswa harus paham betul tentang apa isi perjanjian tersebut. Kesadaran Hukum yang masih rendah di kalangan mahasiswa menjadi salah satu masalah tersendiri. Terlebih lagi jika mahasiswa dicurangi oleh beberapa oknum yang tidak bertanggungjawab. Para oknum tersebut memanfaatkan

mahasiswa yang memiliki rumah jauh sehingga dinilai mudah untuk ditipu. Penipuan hunian asrama dan juga tidak adanya pemenuhan hak penghuni asrama turut menjadi masalah tersendiri.

Kaidah Hukum adalah penyebab pertama kurangnya pengetahuan masyarakat. badan hukum dan aturan yang dibuat oleh organisasi yang diakui tetapi masih tidak menunjukkan perlindungan publik. Kedua, mahasiswa merasa masih belum dapat memperoleh perlindungan berdasarkan hukum Indonesia. Ketiga, aparat penegak hukum yang membuat undang-undang dan melaksanakannya sendiri tetap tidak mampu menerapkan aturan tersebut. Dalam kenyataannya, aparat penegak hukum yang dimaksudkan sebagai eksekutor seringkali melanggar hukum. Sehingga pentingnya kesadaran dan budaya hukum itu harus menjadi; Pertama, Struktur Hukum. Kedua, Subtansi Hukum. Ketiga, Kultur Hukum.

Sebagai seorang mahasiswa maka harus paham akan yang menjadi hak dan kewajibannya sehingga dalam melaksanakan tugas dan wewenang nya dapat melaksanakannya tanpa ada beban karena sudah benar-benar mengerti tentang hak dan kewajibannya di peraturan tertulis. Jika nantinya terdapat pelanggaran maka mahasiswa bisa menuntut ke pihak berwajib atas tidak terpenuhinya hak dan kewajibannya sebagai penghuni asrama.

Salah satu kasus tidak terpenuhinya hak dan kewajiban penyewa asrama adalah kasus di asrama mahasiswa Universitas Negeri Semarang (UNNES). dikarenakan ada atlet yang sedang berlatih di lingkungan UNNES yang menyebabkan di alih fungsikan nya asrama internasional sebagai asrama atlet. Banyak para mahasiswa yang merasa dirugikan karena harus meninggalkan asrama internasional UNNES. Seperti yang kita ketahui saat ini pandemi Covid-19 sudah membaik, yang menjadikan perkuliahan yang awal mulanya pertemuan dalam jaringan(daring) menjadi pertemuan luar jaringan (luring). Dengan adanya perkuliahan luring yang menyebabkan banyaknya mahasiswa yang datang ke UNNES untuk memenuhi pertemuan kuliah. Sehingga membuat kost, asrama, kontrakan penuh terisi oleh para mahasiswa. Karena tidak mempunyai kesadaran hukum maka terpaksa para mahasiswa UNNES harus tergusur dari asramanya. Sehingga kesadaran hukum penting agar dapat kepastian hukum dan dapat mendapatkan haknya jika nanti mendapat perlakuan yang merugikan mahasiswa.

4.2 Bentuk Pelanggaran dan Sanksi Bagi Pihak Yang Melanggar Ketentuan

Ada pun bentuk pelanggaran yang sering terjadi di asrama dan sejumlah sanksi yang di berikan terhadap para pelanggar peraturan asrama, adapun jenis-jenis bentuk pelanggaran diantaranya:

Yang pertama ada pelanggaran golongan ringan, pelanggaran ini seperti membuat kericuhan diasrama, pulang melebihi batas waktu malam asrama, menggunakan kata-kata jorok di lingkungan asrama, melompati pagar asrama. Sanksi yang diberikan oleh pelanggar golongan ringan yaitu mendapat teguran dan selanjutnya membuat surat peringatan 1 untuk tidak mengulangi kesalahan yang sama.

Kedua yaitu pelanggaran sedang, pelanggaran ini seperti mencoret fasilitas asrama, merusak fasilitas asrama, sengaja membuat asrama menjadi kotor, mengganggu penghuni asrama lainnya. Sanksi yang diberikan kepada pelanggar yaitu mendapat surat peringatan ke 2, membuat surat pernyataan, dikenai denda jika menimbulkan kerugian pihak asrama.

Ketiga ada pelanggaran golongan berat, pelanggaran ini biasanya seperti mengkonsumsi obat-obatan terlarang, meminum alkohol, berzina di asrama, mencuri fasilitas asrama, berjudi di asrama, dll. Sanksi yang diberikan terhadap pelanggar golongan berat yaitu mendapat surat panggilan orang tua atau wali, membuat surat pernyataan siap menerima semua konsekuensi yang akan di dapatkan, mendapat surat pengusuran dari asrama.

Wanprestasi oleh pihak penyelenggara asrama, jika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyelenggara asrama terhadap para pengguna asrama. Maka para pengguna asrama berhak menuntut segala kerugian yang didapatkan dan penyelenggara penyedia asrama wajib menerima keluhan atau kritikan para pengguna asrama serta menanggung kerugian yang didasarkan surat perjanjian pengguna dan penyedia asrama di awal penggunaan kamar asrama.

5. KESIMPULAN

Dari paparan dan penjelasan saya tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa sebagai mahasiswa yang menyewa asrama, maka harus paham akan hak dan kewajibannya sebagai penyewa asrama. Sebagai mahasiswa juga harus mematuhi serta menjalankan peraturan asrama berdasarkan Undang-Undang Penghuni Asrama. Jika nantinya terjadi penyelewengan yang merugikan mahasiswa maka bisa menuntut sehingga memperoleh haknya. Sebagai penyewa asrama juga harus menghormati peraturan yang ada, jika terbukti melanggar peraturan maka harus siap menerima sanksi yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrizal, M. (2021). Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora. Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, 18-30
- Hendra, R. (2020). Perancang Peraturan Perundang-undangan Madya pada Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan: Pertanggungjawaban Pidana Korporasi
- PERATURAN BUPATI TANAH BUMBU NOMOR 17 TAHUN 2018 TENTANG TATA CARA PENGHUNIAN DAN PENGELOLAAN ASRAMA MAHASISWA MILIK PEMERINTAH DAERAH