

**ANALISA PENYELESAIAN SENGKETA PADA
PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA
INDEKOS DI KECAMATAN PATI**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
dalam Bidang Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

DINA RAHMAWATI

NIM: 1902056089

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2023



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185 Telepon (024)7601291, Faksimili
(024)7624691, Website: <http://fsh.walisongo.ac.id>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Dina Rahmawati
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara:

Nama : Dina Rahmawati
NIM : 1902056089
Jurusan/prodi : Ilmu Hukum
Judul skripsi : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kecamatan Pati

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 November 2022

Pembimbing I

Hj. Nur Hidayati Setyani, SH., MH.
NIP. 196703201993032001

Pembimbing II

Fenny Bintarawati M.H.
NIP. 1908907262019032011



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7601291/7624691 Semarang 50185

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dina Rahmawati
NIM : 1902056089
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Wanprestasi
Dalam Praktik Sewa Menyewa Indekos di Kecamatan Pati

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang ditulis penulis tidak berisi materi yang ditulis oleh orang lain atau diterbitkan, serta tidak terdapat pemikiran-pemikiran orang lain kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, terimakasih.

Yang Menyatakan

Dina Rahmawati
1902056089

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji.

(Q.S. 7[Al Ma'idah ayat]: 1)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Hasil penulisan ini penulis persembahkan kepada:

Ayah dan Ibu

*Yang telah dengan tulus tanpa lelah selalu mendoakan anaknya
memberikan nasihat, dan bekerja keras untuk memberikan
dukungan terbaik bagi masa depan kami. Tanpa mereka saya
tidak akan pernah menjadi apapun. Terimakasih.*

Sabahat Saya

*Semoga diberi kemudahan dalam keinginannya untuk sukses
bersama meraih impian*

Dosen dan semua teman saya, serta segenap Civitas Akademika
Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo
Semarang

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ANALISA MENGENAI PENYELESAIAN SENGKETA PADA PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAKAN INDEKOS DI KECAMATAN PATI” tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian pula skripsini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 31 Maret 2022

Penulis



Dina Rahmawati

1902056089

PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB-LATIN

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Daftar huruf bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘_	Apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	_’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (’).

2. **Vocal**

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong. Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَ	Fathah	A	A
إِ	Kasrah	I	I
أُ	Ḍammah	U	U

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيَّ	Fathah dan ya	Ai	A dan I
أَوَّ	Fathah dan wau	Au	A dan U

كَيْفَ : *kaifa*

هَوَّلَ : *hauḷa*

3. **Maddah**

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan huruf	Nama	Huruf dan tanda	Nama
ا... ...ى	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau ya	ā	a dan garis diatas
يِ	Kasrah dan ya	ū	u dan garis atas
وُ	<i>Ḍammah</i> dan <i>wau</i>	ī	i dan garis atas

Contoh

مَات : *māta*

4. *Ta marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua, yaitu: *ta marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *ta marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *ta marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h). Contoh:

الْحِكْمَةُ : *al-ḥikmah*

5. *Syaddah (Tasydīd)*

Syaddah atau *Tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *Tasydīd* (ّ) dalam transliterasi ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

رَبَّنَا : *Rabbanā*

Jika huruf *ى* ber-*tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf kasrah (يِ) maka ia ditransliterasi seperti huruf maddah (ī).

Contoh:

عَلَى : *Alī* (bukan *‘Aliyy* atau *‘Aliy*)

6. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال (*alif lam ma‘arifah*). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-). Contohnya:

الشَّمْسُ : *al-syamsu* (bukan *asy-syamsu*)

7. **Hamzah**

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

Contohnya:

تَأْمُرُونَ : *ta' murūna*

شَيْءٌ : *syai'un*

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakandalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang belum dibakukan dalam bahasa Indonesia. Kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari pembendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari al-Qur'ān), *Sunnah*, *khusus* dan *umum*. Namun, bila kata-kata tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh. Contoh: *Al-Sunnah qabl al-tadwīn*.

9. *Lafz al jalālah* (الله)

Kata "Allah" yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frasa nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah. Contoh:

دِينًا اللهُ : *dīnullāh*

بِالله : *billāh*

Adapun *ta marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepada lafz al jalālah, ditransliterasi dengan huruf [t]. Contoh:

هُمُومِرُ حُمَمِاللله: *hum fi rahmatillah*.

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All Caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal xvii dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR).

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan secara lisan maupun tertulis sebagaimana ketentuan dalam pasal KUH Perdata Pasal 1320.

Fokus permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu analisa bagaimana penyelesaian sengketa dalam sewa menyewa apabila dilakukan secara lisan di indekos Kecamatan Pati. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris (non doktrinal), yaitu metode penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat dengan proses pengumpulan data melalui observasi dan wawancara langsung kepada pelaku usaha dan konsumen indekos.

Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian lisan yang digunakan oleh mayoritas pemilik indekos di Kecamatan Pati mengalami kesulitan dalam pembuktian apabila terjadi nsengketa atau perselisihan serta alternatif dalam penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pemilik indekos hanyalah secara kekeluargaan dikarenakan sulitnya perkara apabila masuk kedalam suatu

pembuktian dikarenakan lemahnya alat bukti dalam suatu sengketa dari perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Kata Kunci: *Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Indekos, Pati*

ABSTRACT

Leasing is an agreement in which one party binds himself to provide the other party with the enjoyment of an item, for a certain time and with the payment of a price, which the party later agrees to pay. The implementation of the lease agreement can be carried out verbally or in writing as stipulated in Article 1320 of the Civil Code.

The focus of the problems examined in this study is the analysis of how to resolve disputes in leasing if it is done verbally in the Pati District boarding house. This study uses empirical juridical (non-doctrinal) research methods, namely legal research methods that examine applicable legal provisions and what actually happens in society or research conducted on actual conditions that occur in society by collecting data through direct observation and interviews to business people and homestay consumers.

The results of this study are verbal agreements used by the majority of boarding house owners in Pati District experiencing difficulties in proving when disputes or disputes occur and alternatives in resolving disputes carried out by boarding house owners are only in a kinship manner due to the difficulty of cases when entering into a proof due to weak evidence in a dispute of the lease agreement orally.

Keywords: *Oral Agreement, Lease, Boarding House, Pati*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil 'alamin, segala puji bagi Allah SWT berkat rahmat dan hidayat-Nyasehingga tugas akhir ini sehingga lancar sampai selesai. Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu proses penulisan skripsi ini. Tugas akhir ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT pencipta seluruh alam semesta dan seisinya yang telah senantiasa melimpahkan nikmat sehat dan nikmat rizki kepada penulis.
2. Kedua orang tua yang sangat disayangi, ibu Umi Yuli Purwanti dan ayah Sahlan yang selalu mendoakan, mendampingi, memberikan semangat, memberikan support moral dan material. Kerja keras ibu dan ayah usahakan untuk kelancaran penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
3. Sahabat penulis Lusiana Dewi, Ike Maya Sari, Aisyah Rizki Amelia, Solihatuss'adah, team Asolole, Tarisma Cahyaningtyas, Westiana, Team 701 dan sahabat-sahabat saya yang tidak bisa saya tulis satu persatu. Terimakasih memberikan dukungan serta berjuang dalam menyelesaikan

tugas akhir ini.

4. Rekan kepenulisan sekaligus teman baik penulis Ike Maya Sari, Lusiana Dewi, Kiki Rahmawati, pemilik nim 1902056047, terimakasih telah kebersamai, memberi semangat serta membantu dalam penulisan tugas akhir ini.
5. Civitas akademika Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang yang telah memberikan pelayanan sepenuh hati selama menjalani proses perkuliahan.
6. Seluruh teman baik saya baik di IH A, IH B maupun IH C yang senantiasa menemani dari mulai masuk bangku perkuliahan hingga tugas akhir dan seluruh teman seperjuangan prodi Ilmu Hukum angkatan 2019.
7. Seluruh adik tingkat BPAK angkatan 2020 dan 2021 yang telah membantu saya memiliki pengalaman yang luar biasa selama berkuliah di UIN Walisongo Semarang.
8. Sahabat serta Teman-Teman PPL Batang tahun 2022 yang memberi pengalaman serta relasi yang bermanfaat untuk kehidupan penulis.
9. Teman-teman KKN MMK Kelompok 33, juga warga Desa Tegalrejo yang memberikan pengalaman bermasyarakat sewaktu penulis melaksanakan KKN dan pengalaman tersebut sangat bermanfaat bagi kehidupan penulis.
10. Keluarga Besar Himpunan Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum UIN Wlisongo Semarang serta Keluarga Mahasiswa Pelajar Pati yang menjadi tempat penulis menambah dan

mengembangkan ilmu pengetahuan yang tidak didapatkan selama perkuliahan.

11. Seluruh pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Walau tidak bisa ditulissatu-persatu tertulis, Insya Allah perbuatan menjadi amal baik, aamiin.

Terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung dan tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini, penyusun menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan dan kesalahan. Segala sesuatu yang baik itu datangnya dari Allah dan segala keluputan ataupun kesalahan adalah berasal dari penulis. Semoga penelitian ini bermanfaat dan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, 31 Maret 2022

Penulis



Dina Rahmawati

1902056089

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
ABSTRAK	xiv
KATA PENGANTAR	xvi
DAFTAR ISI.....	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Telaah Pustaka	7

F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA, WANPRESTASI, SEWA MENYEWAWA, DAN INDEKOS	23
A. Sengketa	23
A.1. Pengertian Sengketa	23
A.2. Penyelesaian Sengketa.....	25
B. Perjanjian	34
B.1. Pengertian Perjanjian	34
B.2. Syarat Sah Perjanjian	35
B.3. Bentuk-Bentuk Perjanjian	38
B.4. Kekuatan Mengikat dari Perjanjian Lisan	40
B.5. Pembuktian Perjanjian Lisan di Pengadilan	41
C. Sewa Menyewa.....	43
C.1. Pengertian Sewa Menyewa	43
C.2. Unsur Perjanjian Sewa Menyewa	45
C.3. Subjek dan Objek Sewa Menyewa.....	46
D. Indekos	47
D.1. Pengertian Indekos	47
D.2. Fungsi Indekos.....	47
D.3. Jenis Indekos	48

BAB III GAMBARAN UMUM KECAMATAN PATI DAN INDEKOS DI KECAMATAN PATI	50
A. Profil Kecamatan Pati.....	50
A.1. Letak Geografis	50
A.2. Desa-desa di Kecamatan Pati.....	53
A.3. Indekos di Kecamatan Pati	55
B. Gambaran Indekos di Kecamatan Pati.....	71
B.1. Indekos Fadhila.....	71
B.2. Indekos Fahira I	73
B.3. Indekos Fahira II.....	75
B.4. Indekos Real	77
B.5. Indekos Cinderamata	79
B.6. Indekos Bu Yuli	82
BAB IV ANALISA MENGENAI PENYELESAIAN SENGKETA PADA PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA DI INDEKOS KECAMATAN PATI.....	85
A. Praktik Perjanjian Lisan Dalam Sewa Menyewa di Indekos Kecamatan Pati	85
A.1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Indekos di Kecamatan Pati.....	85
A.2. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Antara Penyewa dengan pemilik Indekos di Kecamatan Pati....	86
A.3. Pembayaran Uang Sewa Kamar Indekos di Kecamatan Pati.....	87

B. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Sewa Menyewa di Indekos Kecamatan Pati.....	89
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Kelalaian Kewajiban Pembayaran di Indekos Kecamatan Pati	92
C.1. Bentuk Sengketa yang Terjadi di Indekos Kecamatan Pati	93
C.2. Faktor Sengketa yang Terjadi di Indekos Kecamatan Pati	93
C.3. Penyelesaian Sengketa di Indekos Kecamatan Pati .	94
D. Analisa.....	97
BAB V PENUTUP	101
A. Simpulan	101
B. Rekomendasi.....	102

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia sebagai makhluk hidup yang diciptakan oleh tuhan tentunya memerlukan sebuah tempat tinggal dalam mempermudah dalam menjalankan segala aktivitas di bumi ini. Pada umumnya tempat tinggal manusia berupa bangunan rumah hunian yang layak untuk ditinggali oleh manusia, namun seiring perkembangan zaman, rumah hunian tersebut sekarang dapat disewa untuk mempermudah manusia ketika berada diluar kota dan mempermudah untuk mendapatkan tempat tinggal. Rumah hunian tersebut dapat dikatakan sebuah kos-kosan yang dapat disewa sengan waktu yang telah disepakati. Pada dasarnya indekos merupakan rumah hinia yang menyediakan kamar untuk ditinggali oleh pemondok (penyewa kamar indekos). Biasanya terdapat beberapa fasilitas penunjang seperti kasur, almari meja belajar, dan lain sebagainya. Fasilitas dalam kamar idnekos tersebut sangat berpengaruh terhadap kepuasan konsumen penyewa kamar indekos.

Indekos merupakan sebuah wirausaha yang sering dalam pelaksanaanya menggunakan perjanjian dalam sewa menyewa dalam menyewa kamar. Perjanjian yang dilakukan dalam indekos dapat dilakukan secara lisan atau dilakukan

secara tertulis tergantung dari pemilik usaha dan kesepakatan dari pihak yang bersangkutan. Perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun secara lisan, keduanya merupakan suatu perjanjian yang sah selama tidak bertentangan dengan aturan Pasal 1320 KUHPerdara tentang Syarat Sahnya Perjanjian. Setelah pihak yang bersangkutan tersebut menyetujui dalam isi perjanjian, maka baru dapat dilakukannya kegiatan sewa menyewa.

Sewa menyewa menurut KUHPerdara dalam pasal 1548 menyebutkan bahwa “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 dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya” berdasarkan pengertian tersebut dapat diartikan bahwa sewa menyewa adalah memberikan hak dan kewajiban masing-masing pihak untuk memperoleh nilai dari suatu barang. Dalam masa sewa indekos, tentunya banyak sekali jangka waktu yang digunakan, mulai dari perjam, perhari, perminggu, perbulan, bahkan hingga pertahun. Jangka sewa tersebut merupakan awal suatu perjanjian untuk melakukan pembayaran sewa indekos. Namun sangat disayangkan bahwa banyak dijumpai sengketa atau permasalahan penyewa kamar indekos yang tidak memenuhi kewajiban seperti yang tercantum dalam

perjanjian lisan, seperti halnya telat dalam pembayaran uang sewa atau bahkan tidak membayar uang sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, padahal sebagai bagian umat muslim yang mulia dengan ketaatan kepada Allah S.A.W. Tentunya kita diwajibkan untuk berperilaku jujur dan amanah dalam melaksanakan kegiatan perekonomian, termasuk dalam kegiatan sewa-menyewa. Sebagaimana dijelaskan pada QS. An-Nisa' Ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”

Berdasarkan penjelasan ayat tersebut dapat diketahui bahwa kita harus berperilaku jujur serta amanah dalam pelaksanaan perekonomian termasuk dalam perjanjian sewa menyewa kamar indekos tanpa memakan rezeki yang tidak halal bagi orang lain.

Kecamatan Pati merupakan kecamatan yang dapat dikatakan memiliki banyak usaha termasuk usaha dalam sewa kamar indekos, dalam indekos Kecamatan Pati terdapat permasalahan mengenai penyewa yang tidak amanah dalam perjanjian sewa menyewa, biasanya penyewa kamar melakukan keterlambatan dalam pembayaran atau bahkan tidak membayar uang sewa sebagaimana perjanjian lisan yang disepakati oleh pihak penyewa kamar dan pemilik kamar indekos, namun sangat disayangkan bahwasannya perjanjian lisan yang dilakukan oleh pihak penyewa kamar dan pemilik indekos di Kecamatan Pati tersebut belum diatur secara tegas dalam undang-undang, sehingga akan sulit diselesaikan secara hukum jika terdapat sengketa atau permasalahan terhadap perjanjian sewa menyewa kamar indekos yang dilakukan secara lisan.

Bedasarkan pengamatan beberapa indekost yang mengalami sengketa dalam pembayaran yang sewa di lingkup Kecamatan Pati. Dengan ini penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa penyelesaian sengketa yang dilakukukan pada perjanjian secara lisan oleh pemilik kost dengan penyewa kamar kost yang berada di Kecamatan Pati dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul “Analisa

Penyelesaian Sengketa Pada Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Indekos Di Kecamatan Pati”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan yang telah diuraikan pada latar belakang, penulis merumuskan 2 permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik perjanjian lisan dalam sewa menyewa di indekos Kecamatan Pati?
2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian lisan dalam sewa menyewa di indekos Kecamatan Pati?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi kelalaian kewajiban pembayaran di indekos Kecamatan Pati?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik perjanjian lisan dalam sewa menyewa di indekos Kecamatan Pati
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum perjanjian lisan dalam sewa menyewa di indekos Kecamatan Pati
3. Untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa apabila terjadi kelalaian kewajiban pembayaran di indekos Kecamatan Pati

D. MANFAAT PENELITIAN

Apabila tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas tercapai, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis, dapat dijadikan sebagai sumber referensi baik bagi kalangan umum maupun civitas akademika khususnya yang menaruh perhatian pada hukum perdata terkait analisa perjanjian lisan dalam penyelesaian sengketa, sehingga dalam hal ini dapat memberikan wawasan dalam pengembangan penelitian selanjutnya.
2. Secara praktis, dari penelitian ini dapat diharapkan memberikan beberapa manfaat, antara lain:

- a. Bagi Penulis

Karya tulis ini merupakan syarat lulus sarjana hukum di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan diharapkan dapat berguna untuk menambah pengetahuan mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi di Indeks Kecamatan Pati.

- b. Bagi Pemilik Indeks

Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberi penjelasan serta informasi bagaimana cara penyelesaian sengketa apabila terjadi tidak

terpenuhinya kewajiban akibat perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan.

c. Bagi Penyewa Kamar Indekos

Penelitian ini dapat diharapkan memberi pengetahuan serta pembelajaran agar tidak melakukan ingkar janji saat melakukan perjanjian sewa menyewa.

d. Bagi Pemerintah

Penelitian ini dapat sebagai bahan masukan serta gambaran bagi pemerintah Kecamatan Pati dalam menentukan kebijakan di Kecamatan Pati.

e. Bagi Perkembangan Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini dapat diharapkan dapat menjadi salah satu sumber referensi bagi peneliti berikutnya untuk mengkaji lebih lanjut mengenai keefektifan penyelesaian sengketa yang dilakukan di indekos akibat perjanjian lisan.

E. TELAAH PUSTAKA

Kewirausahaan dapat dikatakan sebagai kekuatan penting dalam perekonomian pada suatu negara termasuk di Negara Indonesia. Sebelum melakukan penelitian, penulis melakukan studi pustaka untuk menghindari kesamaan dengan penelitian yang ada. Beberapa karya ilmiah yang penulis temukan adalah disertasi, tesis, jurnal dan artikel yang hampir memiliki kesamaan, akan tetapi berbeda dalam kajian dan

analisa yang penulis lakukan dalam penelitian ini. Karya-karya ilmiah yang menunjukkan kesamaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Skripsi Srikandi Tiara Bela.P tahun 2017 yang berjudul “Upaya Pemilik Indekos Thea Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Di Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Kota Pontianak”. Fokus dalam penelitian tersebut yakni akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya kelalaian pembayaran indekos dengan menggunakan pendekatan deskriptif, dalam skripsi tersebut juga menjelaskan upaya wanprestasi dengan jumlah satu kasus yang terjadi di indekos Thea sedangkan fokus dalam skripsi ini adalah mengenai analisa penyelesaian sengketa di indekos kecamatan pati pada perjanjian yang dilakukan secara lisan.¹
2. Skripsi Meilinda Wulandari tahun 2018 yang berjudul “Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu”. Fokus dalam penelitian tersebut adalah analisa putusan akibat penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah hunian sedangkan fokus dalam penelitian penulis adalah analisa upaya penyelesaian indekos di Kecamatan

¹ Skrikandi Tiara Bela P., 2017, “Upaya Pemilik Kost Thea yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Di Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Kota Pontianak”, (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura Pontianak).

Pati yang dilakukan perjanjian secara lisan.²

3. Skripsi Agung Prasetya tahun 2021 yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Atas Wanprestasi yang Dilakukan Oleh Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa”. Fokus dalam penelitian tersebut adalah larangan wanprestasi dalam hukum islam yang diakibatkan dari perjanjian indekos di daerah genuk sedangkan fokus dalam penelitian penulis adalah upaya penyelesaian sengketa wanprestasi di rumah hunian indekos di Kecamatan Pati.³
4. Thesis Marsella Condro tahun 2021 yang berjudul “Akibat Hukum dan Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi”. Fokus dalam penelitian tersebut implikasi hukum yang timbul dikarenakan terjadinya suatu wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lisan serta keabsahan dan pembuktian terhadap perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan. Sedangkan perbedaan pada penelitian penulis adalah adanya penyelesaian sengketa yang diakibatkan adanya perjanjian lisan yang dilakukan oleh pemilik serta

² Meilinda Wulandari, 2018, “Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu”, (Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas jember).

³ Agung Prasetya, 2021, “Akibat Hukum dan Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lisan dalam Hal Terjadi Wanprestasi”, (Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung).

penyewa kamar indekos.⁴

5. Jurnal yang ditulis oleh Rebecca Kallo, Meiryana Nurlinda, Hasby Noer Ashiddiqye yang berjudul “Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Presfektif Hukum Perdata” Tulisan mereka dalam jurnal tersebut mengkaji mengenai analisa perjanjian lisan yang dilakukan di kamar indekos, sedangkan perbedaan pada penelitian penulis adalah analisa penyelesaian sengketa yang terjadi akibat perjanjian sewa menyewa secara lisan di indekos

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, dengan format deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah pemusatan diri pada suatu unit tertentu dari berbagai fenomena di lapangan.⁵

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang peneliti ambil, merujuk kepada metode yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan. Yuridis

⁴ Marsella Condrp, 2021, “Akibat Hukum dan Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi”, (Thesis: Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara).

⁵ Burhan bungin, Penelitian Kualitatif, (Jakarta: Prenada Media Group,2011) 68

emiris adalah penelitian sebuah hukum, mengenai pemberlakuan atau praktik ketentuan dari hukum normatif yang terjadi di masyarakat. Dalam hal ini penelitian yuridis empiris merupakan sebuah penelitian lapangan. Sebagai penelitian lapangan, peneliti memusatkan permasalahan yang terjadi di indeks Kecamatan Pati.

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada lokasi penelitian yang ada di Kecamatan Pati. Dari kecamatan Pati, terbagi menjadi 6 lokasi penelitian yang terletak di Desa Panjunan (Indekos Fahira II), Desa Randukuning (Indekos Fadhila), Desa Puri (Indekos Cinderamata dan indekos Bu Yuli), Desa Dosoman (indekos Real) dan Desa Sidokerto (Indekos Fahira II).

Adapun alasan peneliti memilih keenam lokasi tersebut dikarenakan berdasarkan observasi pra penelitian ditemukan berbagai kasus wanprestasi yang cukup banyak di Indekos Kecamatan Pati.

4. Sumber Data

Sumber data dapat dikatakan suatu tempat diperolehnya data dalam penelitian tersebut. Menurut Lofand dalam Moleong, sumber data penelitian kualitatif ialah berupa kata-kata, tindakan, dokumen, baik secara

tertulis maupun tidak tertulis⁶. Adapun sumber dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Sumber primer, merupakan sebuah sumber data yang dapat didapatkan secara langsung dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi secara langsung di lapangan.
- b. Sumber Sekunder
 - 1) Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari peraturan perundang-undangan terkait, buku-buku hukum, dan dokumen yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.⁷ Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat seperti perundang-undangan yang terdiri dari:

- (i) Bab II Buku ke III KUH Perdata Tentang Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian

⁶ Moeleong, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung, Anggota IKAPI, 2011) 157

⁷ Ismail Nurudin, Metodologi Penelitian Sosial (Surabaya:Media Sahabat Cendikia, 2019) 109

(ii) Bab VII Buku ke III KUH Perdata
Tentang Sewa-Menyewa

- Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitanya dengan bahan hukum primer, yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer, terdiri dari buku-buku, literatur, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini.
- Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bukan merupakan bahan hukum, yang secara signifikan dapat dijadikan bahan analisa terhadap penerapan kebijakan hukum di lapangan, seperti kamus besar Bahasa Indonesia, artikel-artikel di internet dan bahan-bahan lainnya yang sifatnya seperti karya ilmiah. Berkaitan dengan masalah yang akan di bahas dalam penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu teknik yang dapat dilakukan guna mengumpulkan dan mendapatkan data. Dimana metode menunjuk pada suatu

cara sehingga bisa mendapatkan hasil. Dari beberapa metode pengumpulan data yang ada, peneliti melakukan metode pengumpulan data yang relevan dengan permasalahan yang ada dengan cara:

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban ⁸

Teknik wawancara yang dilakukan oleh peneliti yakni teknik wawancara mendalam. Wawancara secara mendalam dapat dikatakan sebagai proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya antara pewawancara informan atau orang yang diwawancara dengan peneliti dengan cara wawancara secara mendalam dan dilakukan berkali-kali dan membutuhkan waktu yang lama bersama informan di lokasi penelitian.⁹

Tujuan dari dilakukannya teknik wawancara tersebut yakni memahami serta mengembangkan

⁸ Moeleong, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung, Anggota IKAPI, 2011) 186

⁹ Burhan bungin, Penelitian Kualitatif, (Jakarta: Prenada Media Group,2011) 111

tema-tema wawancara baru bersama informan. Dalam hal ini peran informan bersifat netral, tugas pewawancara dalam hal ini adalah menjaga agar peran-peran informan selalu dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam bersosial.

Wawancara yang dilakukan oleh peneliti bersifat terbuka dimana informan mengetahui bahwa sedang terjadi wawancara dan mengetahui kehadiran pewawancara tersebut sebagai peneliti yang bertugas melakukan wawancara di lokasi penelitian.¹⁰ Teknik penentuan informan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara purposive sampling. *Purposive sampling* adalah teknik pengambilan sampel sumber data yang didasarkan dengan pertimbangan tertentu yang berkaitan dengan studi kasus yang diteliti dan tujuan peneliti. Informan yang dipilih adalah pemilik indekos dan penyewa kamar indekos. Alasan menggunakan narasumber ini adalah informan yang mengetahui secara langsung dampak yang dirasakan dengan adanya mekanisme sewa menyewa indekos. Hasil wawancara ini akan digunakan untuk analisa lingkungan internal dan eksternal indekos dengan kriteria informan penelitian sebagai berikut:

¹⁰ *Ibid*,112

- Penyewa kamar dengan memiliki kriteria yaitu:
 - a) telah melakukan sewa menyewa indekos minimal 2 bulan;
 - b) sering melakukan aktivitas di lingkup indekos; dan
 - c) penyewa kamar indekos yang melakukan kelalaian akan perjanjian.
 - Pemilik/ Pengelola indekos dengan kriteria yaitu mengalami kerugian akibat tidak pemenuhan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan yang terjadi di indekos.
- b. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan suatu kegiatan keseharian manusia dengan menggunakan panca indra mata dan telinga. Observasi sendiri dapat dikatakan sebagai kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja pancaindra mata serta dibantu oleh panca indra lainnya guna berlangsungnya penelitian.¹¹

Metode observasi yang dilakukan oleh peneliti yakni observasi partisipasi (*Participant Observer*). Dimana peneliti melakukan pengumpulan

¹¹ Moeleong, Metode Penelitian Kualitatif, (Bandung, Anggota IKAPI, 2011) 118

data dengan cara melakukan observasi terhadap objek pengamatan dengan langsung hidup atau kebersamaan lingkungan tersebut, serta merasakan dan beraktivitas dalam kehidupan objek pengamatan. Dengan hal tersebut, tentunya pengamat betul-betul mengalami kehidupan objek pengamatan.¹²

Dari kegiatan observasi tersebut peneliti melakukan penggolongan dengan 3 jenis indeks yang berbeda, diantaranya indeks dengan kategori A dengan harga sewa kurang dari Rp.400.000/Bulan. Kategori B dengan harga sewa Rp.400.000-8.000.000/Bulan dan kategori C dengan harga sewa di atas Rp.800.000/Bulan.

c. Dokumenter

Metode dokumenter merupakan metode pengumpulan data yang digunakan dalam metodologi penelitian sosial. Dokumenter sendiri adalah metode yang dilakukan guna menelusuri data historis dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Sebagian besar data dokumenter berbentuk surat, catatan harian, cedera mata, laporan, dan sebagainya.

Jenis dokumen yang dimiliki oleh peneliti yakni dokumen pribadi dan dokumen resmi. Dokumen

¹² *Ibid* 119

pribadi yakni berisikan tentang catatan, pengalaman, buku harian, otobiografi dan foto yang dipunyai oleh peneliti, sedangkan dokumen resmi yakni dokumen yang didapatkan dari lembaga yang terkait dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti.¹³

6. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data merupakan pengolahan data yang diperoleh dari penelitian kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu data yang berada dalam deskripsi berbentuk kalimat yang tersusun secara sistematis kemudian diinterpretasikan dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, kemudian diinterpretasikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga akan memiliki gambaran yang jelas dalam topik dengan jelas sehingga pada akhirnya mengarah pada suatu kesimpulan. Pengolahan data-data yang terkumpul, diolah melalui pengolahan data dengan tahap-tahap sebagai berikut:

a. Identifikasi

Identifikasi yaitu mencari dan menetapkan data yang berkaitan dengan wanprestasi yang terjadi di indekos di Kecamatan Pati

b. Editing

¹³ *Ibid* 126

Editing yaitu dengan meninjau data yang diperoleh dari informasi yang diberikan oleh responden dan literatur, hal ini diperlukan untuk memeriksa apakah data tersebut cukup dan dapat dilakukan untuk proses selanjutnya. Semua data yang diperoleh kemudian akan disesuaikan dengan permasalahan yang ada pada penulisan ini, akan dilakukan modifikasi pada data yang dikumpulkan, dipilih saat akan diambil data yang diperlukan.

c. Klasifikasi Data

Klasifikasi data yaitu menyusun data yang diperoleh menurut kelompok yang telah ditentukan secara sistematis sehingga data tersebut siap untuk di analisa.

d. Penyusunan Data

Sistematis data yaitu penyusunan data secara teratur sehingga dalam data tersebut dapat dianalisa menurut susunan yang benar dan tepat.

e. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dilanjutkan dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum dari data yang bersifat khusus.¹⁴

¹⁴ Samiaji Sarosa, Analisa Data Penelitian Kualitatif (Depok : PT Kanisius, 2021), 99

G. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

Pembahasan dalam penelitian ini akan dibagi ke dalam 5 (lima) bab, dengan rincian sebagai berikut:

BAB I Dalam BAB I ini penulis akan mengemukakan rumusan masalah yang menjadi dasar penelitian dengan mengacu pada latar belakang objek kajian yang hendak diteliti. Tujuan penelitian juga dirumuskan sebagai acuan penelitian. Tinjauan pustaka dalam menjelaskan gambaran dan posisi objek yang akan diteliti. Selanjutnya penulis akan menjabarkan metode penelitian yang digunakan dalam mengumpulkan, serta menganalisa bahan-bahan penelitian, serta sistematika penulisan skripsi melalui gambaran langkah atau tahapan penelitian.

BAB II Bab ini penulis akan menguraikan tinjauan umum mengenai pokok bahasan secara menyeluruh tentang permasalahan yang diangkat. Uraian ini akan dibagi ke dalam beberapa sub pembahasan dengan menjelaskan beberapa teori yakni teori penyelesaian sengketa, perjanjian, sewa

menyewa, dan indekos yang digunakan dalam penelitian.

BAB III Dalam BAB III ini akan disajikan mengenai hasil wawancara penulis yang telah diperoleh berupa gambaran umum mengenai Kecamatan Pati, dan Indekos di Kecamatan Pati yang mengalami sengketa dengan melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan.

BAB IV Dalam BAB IV berisi hasil penelitian saya dan pembahasan terhadap masalah yang telah penulis lakukan di Indekos Kecamatan Pati yang terdiri dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di indekos Kecamatan Pati, kekuatan hukum perjanjian lisan, serta penyelesaian dari sengketa yang terjadi di indekos Kecamatan Pati.

BAB V Bab ini berisi kesimpulan dan saran atau rekomendasi, meliputi jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya serta rekomendasi yang penulis tujukan kepada pihak-pihak terkait atau memiliki kewenangan dalam masalah yang penulis angkat atau terhadap perkembangan penelitian selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA, WANPRESTASI, SEWA MENYEWA, DAN INDEKOS

A. Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Suatu peristiwa dapat dikatakan sebagai sengketa apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan akibat pihak lain, kemudian pihak yang dirugikan tersebut menyampaikan ketidakpuasan kepada lawannya, dengan kata lain terdapat perselisihan tujuan antara kedua pihak tersebut. Kata sengketa sendiri memiliki beberapa arti serta cakupan luas, salah satunya pengertian yang tercantum dalam kamus besar bahasa indonesia yang menyebutkan bahwa sengketa adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan, pertikaian, perselisihan, perkara (dalam pengadilan).¹⁵

Selain pengertian dari KBBI, penjelasan secara meluas muncul dari beberapa pendapat para ahli, salah satunya Nurnaningsih Amriani yang mengungkapkan bahwa sengketa merupakan perselisihan yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam

¹⁵ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>

perjanjian tersebut,¹⁶ selain itu terdapat pendapat dari Takdir Rahmadi dalam bukunya yang menjelaskan bahwa sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.¹⁷ Selanjutnya pengertian sengketa dari Ali Achmad yang berpendapat bahwa sengketa merupakan pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya,¹⁸ yang terakhir terdapat pendapat dari Winardi yang menjelaskan bahwa sengketa merupakan pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu dengan individu atau kelompok dengan kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.¹⁹

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian sengketa adalah suatu perilaku

¹⁶ Nurnaningsih Amriani. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. (Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. 2012) 13.

¹⁷ Takdir Rahmadi. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.2017)1.

¹⁸ Zaim Saidi, *Menuju Mahkamah Keadilan*, (Jakarta: Piramedia, 2003) 40.

¹⁹ Romli Atmasasmita, *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis* (Bogor: Kencana, 2003) 27.

pertentangan antara kedua orang atau lembaga atau lebih yang menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberikan sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan.

2. **Penyelesaian Sengketa**

Berbagai pendapat mengenai penyelesaian sengketa terus berkembang sejalan dengan kompleksnya suatu permasalahan yang ada, teori penyelesaian yang dikemukakan para ahli antara lain yakni Dean G Pruitt dan Jeffry Z Rubin, yang mengemukakan teori penyelesaian sengketa terdapat 5 jenis yakni

- a. *Contending* (Bertanding)
- b. *Yeiding* (Mengalah)
- c. *Problem Solving* (Pemecahan Masalah)
- d. *With Drawing* (Menarik Diri)
- e. *In Action* (Diam).²⁰

Selain pendapat dari Dean G Pruitt dan Jeffry Rubin, terdapat penyelesaian sengketa menurut para ahli lainnya salah satunya Laura Nader dan Herry F. Todd Jr yang menyebutkan terdapat 7 (tujuh) penyelesaian sengketa diantaranya:

²⁰ Bambang Sugeng dkk, Pola Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Transaksi Eelektronik (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021) 10

a. *Lumpingit* (Membiarkan Saja)

Pihak yang diberlakukan tidak adil membiarkan saja, hal tersebut terjadi adanya kurang informasi tentang mengajukan proses ke pengadilan, jika dibiarkan terus menerus maka diperkirakan kerugian tersebut dapat merujuk ke masalah ekonomi hingga psikologis.

b. *Avoidance* (Mengelak)

Mengelak tersebut dapat diartikan pihak yang dirugikan tersebut mengurangi atau tidak berinteraksi kepada pihak yang membuat kerugian dalam sengketa.

c. *Coercion* (Paksaan)

Upaya paksaan tersebut dapat diartikan sebagai pemaksaan dalam pemecahan masalah kepada pihak lain bersifat universal yang pada umumnya mengurangi penyelesaian secara damai.

d. *Negotiation* (Perundingan)

Penyelesaian sengketa yang mengandalkan pertemuan kedua belah pihak dan mengambil keputusan, penyelesaian sengketa tersebut dilakukan kedua belah pihak tanpa menggunakan pihak ketiga yang ikut campur.

e. *Mediation* (Mediasi)

Mediasi memiliki arti penyelesaian sengketa menggunakan pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut ditentukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

f. *Arbitration* (Arbitrase)

Arbitrase dapat diartikan bahwa penyelesaian sengketa dengan cara kedua pihak yang bersengketa tersebut sepakat meminta perantara ke pihak ketiga arbitrator.

Adjudication (Peradilan)

g. Penyelesaian sengketa dengan peradilan yakni penyelesaian sengketa peradilan maupun pihak ketiga memiliki wewenang dalam mencampuri pemecahan masalah.²¹

Dalam penyelesaian sengketa secara hukum di Negara Indonesia, secara umum terbagi 2 jenis, yakni penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non litigasi) dan penyelesaian sengketa yang menggunakan jalur pengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa secara non litigasi tersebut dapat dibagi lagi menjadi 2 yakni:

a. Arbitrase

Kata arbitrase berasal dari kata *arbitrare* (bahasa Latin) yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan, penyelesaian sengketa secara arbitrase dapat dikatakan penyelesaian sengketa antara para pihak di luar pengadilan, dengan menggunakan tenaga pihak ketiga sebagai arbiter atau majelis arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak

²¹ Bambang Sugeng dkk, Pola Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Transaksi Eelektronik (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021) 13

yang dinyatakan secara tegas dan mutlak. Penyelesaian sengketa secara arbitrase dapat dikatakan berhasil, apabila dapat dilaksanakan dengan penuh itikad baik. Perjanjian kerjasama dengan sangat jelas, mengurangi peluang multitafsir terhadap penyelesaian berdasarkan kebebasan berkontrak. Dalam Pasal 60 UU No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan APS menyatakan bahwa “Putusan arbitrase bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak”. Penjelasan pasal tersebut menyatakan bahwa putusan arbitrase merupakan putusan final dan dengan demikian tidak dapat diajukan banding, kasasi atau peninjauan kembali. Arti final dalam suatu putusan hukum atau dekrit berarti dilaksanakan tanpa diperlukan lagi upaya hukum lainnya. Putusan arbitrase dapat dilaksanakan secara sukarela atau atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak berkepentingan.²²

b. ADR (*Alternative Dispute Resolution*)

Dalam kamus hukum penjelasan mengenai ADR atau APS (Alternatif Penyelesaian Sengketa) memiliki pengertian suatu konsep yang meliputi berbagai bentuk

²² Manuasa Saragi, “Penyelesaian Litigasi dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Dalam Rangka Mengembangkan Investasi di Indonesia” E-Journal Graduate Unpar, Vol I, No 2, 2014. 11

pilihan penyelesaian sengketa selain proses peradilan yaitu melalui cara-cara yang sah menurut hukum, baik berdasarkan pendekatan konsensus ataupun tidak. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diartikan bahwa ADR sendiri memiliki pengertian penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mekanismenya berdasarkan sebuah kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi. Penyelesaian secara ADR sendiri dapat dilakukan secara mediasi, konsultasi, negosiasi, konsiliasi, maupun penilaian ahli, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1 Ayat 10 UU No 30 Tahun 1999 yang berbunyi “Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”.²³ Adapun pengertian dari kelima pembagian penyelesaian ADR sebagai berikut:

- Mediasi merupakan penyelesaian sengketa dengan menunjuk peran yang ditampilkan oleh pihak ketiga sebagai mediator yang bertugas

²³ Afrik Yunari, “Alternative Dispute Resolution (Adr) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigas”Jurnal Inovatif, Vol II, No 1, 2016. 135

menangani dan menyelesaikan sengketa para pihak. Mediator harus berada pada posisi netral dan tidak memihak dalam penyelesaian sengketa.²⁴ Menurut Boulle menyebutkan terdapat empat model mediasi, yaitu *settlement mediation*, *facilitative mediation*, *transformative mediation*, dan *evaluative mediation*. *Settlement mediation* atau dikenal sebagai mediasi kompromimerupakan mediasi yang tujuan utamanya adalah untuk mendorong terwujudnya kompromi dari tuntutan kedua belah pihak yang sedang bertikai, selanjutnya terdapat *Transformative mediation* yang juga dikenal sebagai mediasi terapi dan rekonsiliasi, merupakan mediasi yang menekankan untuk mencari penyebab yang mendasari munculnya permasalahan di dengan pertimbangan untuk meningkatkan hubungan di antara mereka melalui pengakuan dan pemberdayaan sebagai dasar dari resolusi (jalan keluar) dari pertikaian yang ada. yang ketiga terdapat *Evaluative mediation* yang juga dikenal sebagai mediasi normative merupakan

²⁴ Mardani, Hukum Perikatan Syariah di Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hal. 235.

model mediasi yang bertujuan untuk mencari kesepakatan berdasarkan pada hak-hak legal dari para disputans dalam wilayah yang diantisipasi oleh pengadilan dan *Facilitative mediation* yang juga disebut sebagai mediasi yang berbasiskepentingan (interest-based) dan problem solving merupakan mediasi yang bertujuan untuk menghindarkan disputants dari posisi mereka dan menegosiasikan kebutuhan dan kepentingan para disputants daripada hak-haklegal mereka secara kaku.²⁵

- Negosiasi dapat dikatakan sebagai penyelesaian sengketa dengan berlangsungnya proses tawar menawar atau upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar atas suatu masalah yang sedang berlangsung.²⁶
- Konsultasi merupakan suatu upaya penyelesaian

²⁵ Very S.M Korah, “Mediasi Merupakan Salah Satu Alternatif Penyelesaian Masalah Dalam Sengketa Perdagangan Internasional” Korah R.S.M, Vol XXI, No 3, 2013, 34

²⁶ Frans Henhra Winarta, “Hukum Penyelesaian Sengketa” (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hal 24

sengketa yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan cara mengajukan permohonan nasihat atau pendapat untuk penyelesaian suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak kepada pihak ketiga.²⁷

- Konsiliasi merupakan suatu cara dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui musyawarah yang dilakukan pihak yang bersengketa dengan didampingi/ditengahi oleh seorang atau lebih pihak ketiga yang netral dan bersifat aktif sebagai konsiliator. Mengenai proses penyelesaian sengketa dalam konsiliasi ini sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang bersengketa. Konsiliator disini bertindak lebih aktif dibandingkan mediator dalam melakukan konsiliasi dan berkewajiban memberikan anjuran kepada pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan atau mengakhiri persengketaan atau perselisihannya.²⁸
- Penilaian ahli merupakan salah satu penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang secara teknis

²⁷ Neni Sri Imaniyati, Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum Ekonomi (Bandung: CV. Mandar Maju, 2013), 177.

²⁸ Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar pengadilan, (Bandung: Mandar Manju, 2003) 128

menggunakan pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat sesuai dengan bidang keahliannya.²⁹

ADR mempunyai potensi yang sangat besar dalam penyelesaian sengketa di suatu negara termasuk dalam Negara Indonesia karena alasan-alasan sebagai berikut:

- Faktor Ekonomis, penyelesaian sengketa secara ADR memiliki potensi penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis dibandingkan penyelesaian sengketa hukum yang lainnya, dinilai dari segi sudut pandang biaya maupun waktu.
- Faktor Ruang Lingkup yang Dibahas, ADR memiliki kemampuan untuk membahas agenda permasalahan secara lebih luas, komprehensif, dan fleksibel. Hal ini dapat terjadi karena aturan main dikembangkan dan ditentukan oleh para pihak yang bersengketa sesuai dengan kepentingan dan kebutuhannya.
- Faktor Pembinaan Hubungan Baik, ADR yang mengandalkan cara-cara penyelesaian kooperatif sangat cocok bagi mereka yang menekankan pentingnya pembinaan hubungan baik antar

²⁹ Afrik Yunari, "Alternative Dispute Resolution (Adr) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigas" Jurnal Inovatif, Vol II, No 1, 2016. 142

manusia yang telah berlangsung maupun yang akan datang.³⁰

Kedudukan mengenai upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan tersebut dapat diakui di Negara Indonesia sebagaimana tercantum pada Pasal 61 UU No. 58 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian sengketa. Sederhananya, penyelesaian sengketa diluar pengadilan diakui di mata hukum dan memiliki kedudukan yang sama didepan hukum Negara Indonesia.³¹

B. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Buku III Bab Kedua KUH Perdata Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (contract or agreement) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa di mana seorang berjanjikepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Meskipun demikian dalam uraian selanjutnya

³⁰ Frans Hendra Winarta, Hukum Penyelesaian Sengketa (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 10

³¹ Pasal 58 UU 48/2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Memperkuat Kedudukan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan.

penulis menggunakan istilah perjanjian yang memiliki pengertian yang sama.³²

Pengertian mengenai perjanjian juga terdapat dari beberapa ahli diantaranya M. Yahya Harahap yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Selain itu juga terdapat pengertian dari R. Subekti yang memberikan penjelasan bahwa perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati.

Bedasarkan beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa kedua belah pihak atau lebih yang saling mengikay untuk melaksanakan sesuatu dan harus ditepati sesuai dengan kewajibannya.

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

³² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), (Jakarta:Pradnya Paramita, 2014) 381

- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.³³

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara diatas akan dibahas lebih lanjut sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Syarat yang pertama adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/ diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- Bahasa yang sempurna dan tertulis
- Bahasa yang sempurna secara lisan
- Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.

³³ Subekti, Tjitrosudibio, Kitab Undang Undang Hukum Perdata, (Jakarta:Balai Pustaka,2014) 386

- Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya
 - Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.³⁴
- b. Kecakapan
- Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum..³⁵
- c. Hal Tertentu
- Hal tertentu adalah sesuatu yang berkaitan dengan objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.³⁶
- d. Suatu Sebab yang Halal
- Pengertian dari suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh

³⁴ I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., 2010, Implementasi Ketentuan- Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak, Udayan University Press, Denpasar.51

³⁵ Ibid

³⁶ Ahmadi Miru, , Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Cet. Ke-3, RajawaliPers, Jakarta. 2010, 30

Undang-Undang.³⁷

3. Bentuk- Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian secara umum dibagi menjadi dua jenis, yakni perjanjian yang dilakukan secara lisan dan perjanjian yang dilakukan secara tertulis. Perjanjian lisan dapat diartikan sebagai perjanjian yang dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama. Mengenai pelaksanaan perjanjian dapat dilaksanakan secara lisan maupun tertulis tergantung kesepakatan kedua belah pihak sebagaimana ketentuan KUH Perdata Pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam lingkungan masyarakat misalnya dalam kegiatan berbelanja di kedai, di pasar-pasar, dan unit mobil dan indekos untuk kehidupan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukannya penyerahan dan penerimaan suatu barang. Dengan kata lain perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi.³⁸

Sedangkan perjanjian secara tertulis dapat dikatakan

³⁷ Ibid

³⁸ I Ketut dkk, Implementasi Ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian PerancanganKontrak,(Bali: Udayana Universitas Press, 2010)51

sebagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, Apabila perjanjian sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. ³⁹Ada tiga bentuk perjanjian tertulis diantaranya:

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat parapihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris atau legalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi,

³⁹ Salim, Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008, cet 5) 42

kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (otentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang tersebut adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.⁴⁰

4. Kekuatan Mengikat dari Perjanjian Lisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. KUHPerdata hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan. Kekuatan hukum kedua

⁴⁰ Salim H.S, Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta:Sinar Grafika,2010) .43

jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan. KUHPerdara tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Menurut Salim H.S Ketika saat pembuatan perjanjian tersebut terdapat asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak yang diantarannya.

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁴¹

5. Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis/Lisan di Pengadilan

Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis/Lisan di Pengadilan Dalam hukum acara perdata, terkait pembuktian di pengadilan terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang

⁴¹ Salim H.S, Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta:Sinar Grafika,2010) 9

menyebutkan bahwa alat-alat bukti tersebut terdiri dari:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.⁴²

Berdasarkan mengenai syarat sahnya perjanjian pada rumusan KUHPerdata, tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tidak tertulis/perjanjian lisan juga memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang melakukan kesepakatan/perikatan. Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Perjanjian secara lisan berdasarkan studi putusan yang telah dianalisa, memiliki tingkat efektivitas yang cukup kuat apabila dijadikan sebagai alat bukti dihadapan

⁴² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), (Jakarta:Pradnya Paramita, 2014) 475

persidangan. Hal ini dikarenakan apabila seorang pihak mendalilkan suatu perjanjian secara lisan di hadapan persidangan, dapat dikategorikan sebagai alat bukti yang sah yakni pengakuan dan diatur dalam KUHPerdata yakni alat bukti pengakuan. Perjanjian secara lisan dalam menjadi bukti bergantung kepada alat bukti pendukung dari perjanjian itu sendiri, alat bukti itulah yang menjadi sebuah penentu apakah suatu perjanjian secara lisan memiliki tingkat efektivitas yang tinggi ataupun tidak efektif dalam suatu perkara.⁴³

C. Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa-menyewa secara hukum di Negara Indonesia memiliki pengertian yang termuat dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang berbunyi “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya”.⁴⁴

⁴³Aron Pieter, Efektifitas Bukti Dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan, Jurnal Lex Patrimonium, Vol 1 No.1, 2022. 15

⁴⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), (Jakarta:Pradnya Paramita, 2014) 381

Selain itu terdapat pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang menyebutkan bahwa sewa menyewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁴⁵

Beberapa ahli dan pakar hukum juga menjabarkan mengenai penjelasan sewa menyewa diantaranya yakni terdapat Wiryono Projodikoro yang memiliki pengertian bahwa sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik, selain itu pengertian sewa menyewa juga terdapat dari ahli hukum M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa sewa-menyewa merupakan persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya, yang terakhir pendapat dari Subekti yang mengemukakan bahwa sewa-menyewa adalah Suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar

⁴⁵ Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta ; Balai Pustaka, 2010)1340.

pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.

Berdasarkan definisi diatas dapat diartikan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu kegiatan antara dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

2. Unsur Sewa-Menyewa

Berdasarkan pengertian sewa menyewa yang termuat dalam penjabaran diatas, dapat diperoleh penjelasan bahwa dilakukannya sewa menyewa pasti mencakup unsur adanya pihak penyewa dan menyewakan, selain itu terdapat unsur yang harus dipenuhi dalam kegiatan sewa menyewa diantaranya:

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- b. Adanya objek sewa menyewa
- c. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

- d. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.⁴⁶

3. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Dalam sewa menyewa umumnya terdapat dua subjek yang terlibat dalam pelaksanaan suatu perjanjian, yakni:

- a. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk memberikan kenikmatan suatu prestasi.
- b. Seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban sebagai pemakai prestasi.

Selain itu mengenai subyek perjanjian dapat juga berupa badan hukum. mengenai obyek perjanjian sewa-menyewa dapat meliputi segala macam benda, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, bergerak maupun tidak bergerak yang dimanfaatkan oleh subjek sewa menyewa. obyek perjanjian sewa menyewa adalah semua benda yang dapat dipersewakan kecuali benda benda yang berada di luar perniagaan maka tidak dapat dipersewakan.

D. Indekos

⁴⁶ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet. Ke- 5 (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)58

1. Pengertian Indekos

Kata Indekos dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki pengertian yakni tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).⁴⁷ Namun indekos juga dapat diartikan sebagai sebuah tempat hunian yang dihuni dan dipergunakan oleh sebagian kelompok masyarakat sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang sengaja didirikan oleh pemilik untuk disewakan kepada beberapa orang dengan sistem pembayaran per bulan.⁴⁸

2. Fungsi Indekos

Beberapa orang memilih untuk menginap di indekos tentunya terdapat berbagai alasan serta fungsi yang dimiliki indekos, indekos memiliki beberapa fungsi diantaranya:

- a. Sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa yang pada umumnya berasal dari luar daerah selama masa studinya,
- b. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi masyarakat umum yang bekerja di kantor atau yang tidak memiliki rumah tinggal agar berdekatan dengan lokasi kerja

⁴⁷ <https://kbbi.web.id/indekos> diakses 11 November 2022 Pukul 22:50

⁴⁸ Sri Lestari Poernomo, *Perlindungan Konsumen Indekost* (Yogyakarta: PT Nas Media Indonesia, 2021) 24

- c. Sebagai sarana pembentukan kepribadian mahasiswa untuk lebih berdisiplin, mandiri dan bertanggung jawab.
- d. sebagai tempat untuk menggalang pertemanan dengan mahasiswa lain dan hubungan sosial dengan lingkungan sekitarnya.⁴⁹

3. Jenis Indekos

Indekos yang disewakan tentunya memiliki jenis yang sesuai dengan kebutuhan konsumen, jenis indekos tersebut diantaranya:

a. Indekos Ekonomis

Indekos ekonomis dilihat dari namanya merupakan indekos dengan tipe rendah, di ibukota kisaran harga indekos ekonomis seminal 600.000-850.000, namun nominal tersebut bisa berbeda di setiap daerah tergantung UMR dalam daerah tersebut., fasilitas yang tersedia biasanya kipas/non ac, kamar mandi luar atau bersama.

b. Indekos Menengah

Indekos menengah biasanya terletak di pusat-pusat perkantoran ataupun kampus-kampus di kota-kota besar, dengan nominal harga indekos mencapai 1,2 juta

⁴⁹ Dadi Rosandi dan Feby Oktarista Andriawan, Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kost di Kota Bandung Berbasis Android, Jurnal Computech dan Bisnis, Vol 10 No.1, 2013, 51.

hingga 2 (dua) juta sebulan tergantung fasilitas, dalam indeks tersebut pada umumnya terpasang wifi yang memudahkan dalam menjalankan aktifitas digital dan televisi di kamarnya.

c. Indeks Eksklusif

Penyewa indeks eksklusif biasanya tidak masalah mengenai harga yang mereka akan tempuh karena bagi mereka fasilitas dan kenyamanan merupakan hal utama, biasanya indeks eksklusif terletak pada kota-kota besar yang memiliki penghasilan hapita tinggi, fasilitas yang harus diberikan indeks eksklusif yakni terdapat kamar mandi dalam dengan air panas, cctv ruangan serta laundry yang disediakan.⁵⁰

BAB III

GAMBARAN UMUM KECAMATAN PATI DAN INDEKOS DI KECAMATAN PATI

⁵⁰ Tarbiyanto Taryoso, *Rahasia Sukses Pensiun Dini*,(Jakarta:PT. Gramedia, 2017) 63

A. Profil Kecamatan Pati

1. Letak Geografis

Kecamatan Pati adalah merupakan kecamatan yang berada di jantung kota Kabupaten Pati, maka dari itu Kecamatan Pati bisa dikatakan potret atau tolak ukur dari kabupaten Pati secara keseluruhan yang terdiri dari 21 kecamatan. Adapun kecamatan Pati mempunyai garis batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Wedarijaksa
- b. Sebelah Selatan: Kecamatan Gabus
- c. Sebelah Barat : Kecamatan Margorejo
- d. Sebelah Timur : Kecamatan Juwana

Untuk jarak dari kecamatan Pati ke kecamatan lainnya adalah sebagai berikut:⁵¹

Sukolilo	28 km
Kayen	19 km
Tambakromo	18 km
Winong	14 km
Puncakwangi	24 km
Jaken	24 km
Batangan	27 km

⁵¹ Ahmadi, Sejarah Pati.(Pati: Kantor Arsip Perpustakaan Daerah Kabupaten Pati, 2013) 2

Juwana	16 km
Jakenan	17 km
Pati	0 km
Gabus	13 km
Margorejo	4 km
Gembong	14 km
Tlogowungu	7 km
Wedarijaksa	10 km
Trangkil	12 km
Margoyoso	19 km
Gunungwungkal	32 km
Cluwak	39 km
Tayu	28 km
Dukuhseti	35 km

Dikarenakan letak geografis Kecamatan Pati yang berada di jantung Kota Pati dengan populasi penduduk sebanyak 111,207 jiwa yang dimana lebih banyak dari kecamatan-kecamatan lainnya, Kecamatan Pati digunakan sebagai pusat industri dan berwirausaha bagi masyarakat Kecamatan Pati, salah satunya adalah usaha menyewakan

2. Desa-desanya yang Terdapat di Kecamatan Pati

NO	DESA	DUKUH	RW	RT
1	Panjunan	1	3	23
2	Gajahmati	1	2	8
3	Mustokoharjo	1	1	4
4	Semampir	1	2	8
5	Pati Wetan	3	3	17
5	Blaru	2	5	20
7	Pati Kidul	5	5	41
8	Plangitan	1	2	20
9	Puri	1	9	32
10	Winong	1	3	39
11	Ngarus	1	1	8
12	Pati Lor	3	3	33
13	Parenggan	1	2	9
14	Sidoharjo	3	3	14
15	Kalidoro	3	4	13

16	Sarirejo	1	2	25
17	Geritan	1	2	11
18	Dengkek	1	2	10
19	Sugiharjo	3	3	15
20	Widorokandang	2	2	13
21	Payang	1	4	22
22	Kutoharjo	4	10	53
23	Sidokerto	6	3	22
24	Mulyoharjo	3	3	20
25	Tambaharjo	4	4	24
26	Tambahsari	2	1	7
27	Ngepungrojo	5	7	31
28	Purworejo	3	5	20
29	Sinoman	2	2	8
JUMLAH		66	100	570⁵³

⁵³ Badan Pusat Statistik Kabupaten Pati, Kecamatan Pati Dalam Angka 2021. (Pati : Badan Statistik Kabupaten Pati, 2021) 2

Tabel 3.1
Desa Kecamatan Pati

Berdasarkan data yang diperoleh mengenai jumlah desa yang berada di kecamatan pati yang mencapai 29 desa yang terdiri dari 66 dukuh, 100 RT dan 570 RW yang tersebar di Kecamatan Pati. Tentunya Kecamatan Pati memiliki strategi market yang dinilai cukup dalam berwirausaha termasuk juga dalam pembangunan bisnis indekos. Namun semakin padat mengenai penduduk maka diimbangi pula dengan permasalahan yang berkembang, termasuk dengan wanprestasi dalam berwirausaha.

3. Indekos di Kecamatan Pati

Beberapa pemilik indekos di Kecamatan Pati mendaftarkan perizinan ke badan perizinan dinas penanaman modal di Kecamatan Pati. Data yang didapatkan dari badan perizinan sebagai berikut:

No	Nama Pengusaha	Nomor Induk Usaha	Alamat	KBLI
1	Ajid Eko Prasetyo	1211000322 062	Kel. Pati Wetan	55900

			Kecamatan Pati	
2	Rivatin Yuanita	1224000132 098	Desa Puri RT 01 RW 09	55900
3	CV. Mantes Pigua	1211000322 062	Desa Randu Kuning RT 7 RW 3. Kecamatan Pati	55900
4	Real Indekos		Desa Dosoman RT 02 RW 02 Pati Kidul. Kecamatan Pati	55900
5	Dol Murah Jaya	9120009851 545	Desa Panjunan RT 11 RW 02	55900

6	Empat Putra	9120114031 651	Jalan Jiwonolo RT 09 RW 05 Pati Kidul. Kecamatan Pati	55900
7	Griya Indekos Aditara	9120101883 701	Randukunin g Gg. II No. 1102 RT. 02 RW. 03. Kecamatan Pati	55900
8	Kirana Indekos	9120115080 581	Jl. Tunggulwul ung 1, Desa Puri RT 03 RW 06. Kecamatan Pati	55900
9	Indekos Griya Audyna	9120312180 489	Jalan Pratomo RT	55900

			15 RW 03 Pati Lor. Kecamatan Pati	
10	Kos Kosan Ayem Tentrem	9120019181 823	Desa Puri RT. 02 RW. 07. Kecamatan Pati	55900
11	Kos-Kosan	9120203581 234	Desa Semampir RT 03 RW 01 Kecamatan pati	55900
12	Indekos Citri	9120100890 898	DESA GROWON G LOR RT 5 RW 1, Kecamatan Juana	55900

13	Kos Berkah Abadi	9120301800 019	Desa Semampir Kecamatan Pati	55900
14	Indekos Happy	9120014060 889	Desa Kalidoro, Dukuh Klegen RT 02 RW 03. Kecamatan Pati	55900
15	Indekos K2	9120012031 848	Jalan Sokokulon RT. 04 RW. 01 Kecamatan Megorejo	55900
16	Indekos	9120204541 231	Desa Semampir RT 03 RW 01	55900

			Kecamatan Pati	
17	Nevaza	9120006511 169	Jln.Pratomo Gg 03 Desa Winong RT 15 RW 03 Kecamatan Pati	55900
18	Parlindo Indekos	9120018121 226	Desa Winong RT 14 RW 03 Kecamatan Pati	55900
19	Quaro Barokah	9120111010 189	Desa Sarirejo RT 04 RW 01, Kecamatan Pat	55900
20	Rumah Indekos	9120004812 241	Jalan Ngarus No. 16 Desa	55900

			Ngarus, Kecamatan Pati	
21	Rumah indekosku Fadhila	9120307912 634	Jalan Penjawi Gg. V Kampung Randukunin g RT. 08 RW.03 Kelurahan Pati Lor Kecamatan Pati	55900
22	Cinderamata		Desa Puri RT 03 RW 02 Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati	55900
23	Hadi Sutrisno	0288000922 888	Jl. Raya Kaborongan	55900

			. Desa Patilor. Kecamatan Pati	
24	Jessica Febriani	0220001550 484	Jalan Karangdow o, Desa Karangdow o li RT 001 RW 001. Kecamatan Pati	55900
25	Empriyanto	1801220011 459	Ds. Randukunin g RT 006 RW 003 No. 41. Kecamatan Pati	55900
26	Srini Yuani	0202220017 369	Desa Sukokulon RT 004 RW	55900

			001. Kecamatan Pati	
27	Muqorrobien	0302220010 194	Desa Kalidoro RT 001 RW 003. Dukuh Klegen. Kecamatan Pati	55900
28	Fahira Koat 1		Desa SidokeRTo, RT2 RW2. Kecamatan Pati	55900
29	Fahira Indekos 2		Desa Panjunan RT 11 RW2 Kecamatan Pati	55900

30	Trisna Dharma Yanti	0802220014 433	Desa Dadirejo Kecamatan Pati	55900
31	Moch Wahyusulistyo	1903220013 479	Kampung Saliyan RT 005 RW 002. Pati Lor. Kecamatan Pati	55900
32	Deny Siswanto	2903220004 357	Desa Dukutalit RT 004 RW 001 Kecamatan Juwana	55900
33	Endah Sulistya Rini	2604220030 567	Dk Mbongsri. Desa Mulyoharjo.	55900

			Kecamatan Pati	
34	Mohamad Arief Prabowo	1205220016 398	Jalan Sunan Muria 283 Pati. Desa SidokeRTo. Kecamatan Pati	55900
35	Lasmiyati	1905220021 662	Ds. Ngepungroj o. Kecamatan Pati	55900
36	Sekar Windati	0220103781 405	Ds. Sidoharjo RT 2 RW 2. Kecamatan Pati	55900
37	Bagus Fredy Antoni	2006220022 527	KP. Saliyan RT 009 RW 002. Pati	55900

			Lor. Kecamatan Pati	
38	Okta Shofiana	0911210039 273	Jl.Jeruk Desa Wining No. 6 Perum Winong Asri, Kecamatan Pati.	55900
39	Samudra Rahayu Perkasa	2507220014 808	Jalan Raya Pantura Km 3. Desa Trimulyo. Kecamatan Juana	55900
40	Ika Widya Anggraini	1309220107 013	Desa. Geritan RT.03 RW.01.	55900

			Kecamatan Pati	
41	Jasmin	1409220044 984	Desa Bumirejo RT 03 RW 03 Kecamatan Margorejo	55900
42	Ngatini	1809220003 463	Desa Kutoharjo RT 01 RW 01. Kecamatan Pati	55900
43	Dwi Mulana Irzam	1909220038 204	Desa bumirejo. Kecamatan Margorejo	55900
44	Umi Yuli		Desa Puri RT 03 RW 02	55900

			Kecamatan Pati	
45	Riduan Munurung	2009220073 169	Desa Randukunin g RT 05/03 NOMOR 1174. Kecamatan Pati	55900
46	Hasan Wibowo	0610210024 373	Desa Randukunin g RT 05/03 Nomor 1174. Kecamatan Pati	55900
47	Siwi Budi Setyaningsih	0110220003 586	Desa Pegadan. Perumahan Gunung Bedah Blok I No.8.	55900

			Kecamatan Margorejo	
48	Nasir	1310220201 332	Dukuh Ngantungan. Desa Sukokuon. Kecamatan Mergorejo	55900
49	Hamdani Marsiawan	2102220063 406	Desa Bumiulyo. Kecamatan Batangan	55900
50	Aditya Krisnaputra	0712220011 033	Desa Pegadan. Perumahan Gunung Bedah. Kecamatan Margorejo	55900
51	Bayu Reza Asmara	0812220061 256	Puri Indah 1 No 11,	5590

			Desa. Puri RT04 RW07, Kec.amatan Pati	
--	--	--	---	--

B. Gambaran Indekos di Kecamatan Pati

1. Indekos Fadhila

Indekos Fadhila yang beralamat di Jln.Penjawi, Desa Randukuning RT 10 RW 03 Gang VII Kelurahan Pati Lor Kecamatan Pati Kabupaten Pati tersebut berdiri sejak tahun 2018 dengan pengelola yang memiliki identitas

Nama : Tri Puji Lestari
 Tempat Tanggal Lahir : Pati, 05 Desember 1992
 Alamat : Ds. Randukuning RT 10 RW 3
 Pekerjaan : Karyawan Swasta ⁵⁴

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Puji Lestari selaku pengelola indekost sebagai informan pada Senin, 9 Januari 2023

Kost Fadhila
 Kost eksklusif
 nyaman dan
 asri

HARGA
 MULAI
700 ribu




LOKASI KOST
 DESA RANDUKUNING RT 10
 RW 03 GANG VII KELURAHAN
 PATI LOR (GANG TOKO IBUKU
 MASUK)

KEUNGGULAN
 ✦ 10 menit dari pusat kota
 ✦ 10 menit ke pusat perbelanjaan

5

PUJI LESTARI

Gambar 3.2
Profil Indekos Fadhila

Indekos Fadhila yang secara tempat strategis dekat dengan kota Pati tersebut memiliki 5 blok pembagian bangunan yakni blok A, B, C, D dan E yang memiliki 50 kamar dengan jenis harga yang berbeda-beda mulai dari harga 700.000 per bulan hingga 1.100.000 per bulan sesuai

tipe kamar berikut tabel harga indekos Fadhila beserta fasilitas yang disajikan oleh konsumen indekos Fadhila.

KOST FADHILA PRICE LIST		
STANDARD I 700.000/BULAN	<ul style="list-style-type: none"> • Kipas • free wifi • kasur • almari • km dalam 	
STANDARD II 1.000.000/BULAN	<ul style="list-style-type: none"> • Ac • free wifi • kasur • almari • km dalam 	
LUX I 800.000/BULAN	<ul style="list-style-type: none"> • kipas • free wifi • kasur • almari • km dalam dengan shower • penghangat • cermin • meja rias mini 	
LUX II 1.100.000/BULAN	<ul style="list-style-type: none"> • Ac • free wifi • kasur • almari • km dalam dengan shower • penghangat • cermin • meja rias mini 	

Gambar 3.3

Harga Sewa Indekos Fadhila

Dari tabel diatas diperoleh penjelasan bahwa Indekos Fadhila terbagi menjadi 4 tipe dengan fasilitas dan harga yang berbeda, yakni standar I dengan harga 700.000/bulan, standar II dengan harga 1.000.000/ bulan dilengkapi ac, lux I dengan harga 800.000/bulan dan lux II dengan harga 1.100.000/bulan dilengkapi AC.

Indekos Fadhila tersebut dinilai strategis karena letaknya dekat dengan pusat perbelanjaan dan pusat makanan yang membuat penyewa kamar indekos nyaman dengan lokasi tersebut. Selain itu pemandangan yang indah dan suasana yang damai menambah point tambahan pada Indekos tersebut.⁵⁵

2. Indekos Fahira I

Indekos Fahira merupakan salah satu Indekos di Kecamatan Pati yang beralamat di Jln. Sidokerto, Desa Sidokerto. Kecamatan Pati Kabupaten Pati. Indekos tersebut berdiri sejak tahun 2010 dengan fasilitas almari, kamar mandi dalam parkir, wifi, meja, dapur umum dan Kasur. Indekos Fahira tersebut memiliki 30 kamar dengan identitas pemilik:⁵⁶

Nama : Joko Susilo

Tempat Tanggal Lahir : Pati 31 Juli Februari 1980

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Puji Lestari selaku pengelola indekost sebagai informan pada Senin, 9 Januari 2023

⁵⁶

Alamat : Jln Kyai Pupus RT 11 RW⁵⁷

Pekerjaan : Wirausaha

**TEMUKAN
FAHIRA
KOST**
UNTUK KELUARGA ANDA

LOKASI
Jl. Sidokerto, Ndekeso, Sidokerto,
Kec. Pati, Kabupaten Pati, Jawa
Tengah 59111

HUBUNGI

FASILITAS

HARGA 700 RIBU PERBULAN

- WIFI
- KAMAR MANDI DALAM
- TV
- SPRINGBAD
- LEMARI
- MEJA
- DAPUR UMUM
- PARKIR MOBIL
- KIPAS ANGIN

The advertisement includes two photographs: one showing the exterior of the 'FAHIRA KOST' building with a sign, and another showing an interior room with a wooden cabinet, a television, and a window with blue curtains.

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Joko selaku pemilik indekost sebagai informan pada Selasa, 10 Januari 2023

Gambar 3.4

Profil Indekos Fahira I

Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa indekos fahira yang secara tempat strategis dekat kawasan pendidikan SMA dan SMK tersebut memiliki harga yang terjangkau untuk anak sekolah mulai dari 700.000 per bulan namun fasilitas yang disediakan tersebut lengkap, mulai dari wifi, televisi, meja belajar, almari, kipas angin, kasur dan kamar mandi dalam.

3. Indekos Fahira II

Indekos Fahira II merupakan cabang dari indekos fahira I. Indekos Fahira merupakan salah satu indekos yang berada di Kecamatan Pati yang beralamat di Jln.Kyaipupus, Desa Panjungan RT 12 RW 2, Kecamatan Pati Kabupaten Pati. Indekos tersebut berdiri sejak tahun 2021 dengan fasilitas almari, kamar mandi dalam parkir, wifi, meja, dapur umum dan Kasur. Indekos Fahira tersebut memiliki 30 kamar dengan identitas pemilik:

Nama : Tina Mulyanti
Tempat, Tanggal Lahir : Pati 22 November 1982
Alamat : Jln Kyai Pupus Desa Panjungan
RT 11 RW 2, Kecamatan Pati

Pekerjaan

: Ibu Rumah Tangga

Adapun profil dari Indeindexos Fahira II sebagai berikut:

Exclusive
KOST FAHIRA II

HARGA
1 JUTA

TERIMA KOS
MASIH ADA
KAMAR KOSONG
Kontak: 081 925 850 850
081 925 850 850

ALAMAT
Jl. Sidokerto, Ndekeso,
Sidokerto, Kec. Pati,
Kabupaten Pati, Jawa
Tengah 50111

Whats Up

FASILITAS

- KM Dalam
- Parkir Mobil
- wifi
- Ac
- Spring Bad dan Almari
- Dapur Umum

Inovasi dari Fahira I dengan perkembangan beberapa fasilitas

Gambar 3.5

Profil Indekos Fahira II

Dari gambar diatas diperoleh informasi bahwa indekos Fahira hanya menyediakan 1 tipe kamar saja dengan fasilitas dan harga yang sama yakni harga untuk

sewa per bulanya 1.000.000 dengan fasilitas AC, kamar mandi dalam, wifi, almari, spring bed, dan dapur umum

Indekos Fahira tersebut tersebut berlokasi di jalan pantura dimana jalan tersebut digunakan untuk rute perjalanan Jakarta-Surabaya yang dinilai cukup strategis dalam membangun usaha termasuk usaha indekos.⁵⁸

4. Indekos Real

Indekos Real merupakan salah satu jenis indeindekos yang berada di Kecamatan Pati dengan sasaran pasarnya merupakan keluarga, karena kamar dalam real indekos memiliki ukuran yang besar dan sangat cocok digunakan untuk keluarga. Indekos Real sendiri berlokasi Desa Dosoman RT 02 RW 02 Kelurahan Pati Kidul. Kecamatan Pati. Indekos Real hanya menyewakan 20 unit kamar untuk siap dihuni dan fasilitas yang menjanjikan dengan identitas pengelola:

Nama : Sukardi
Tempat Tanggal Lahir : Pati. 20 Maret 1990
Alamat : Desa Dosoman RT 11/2, Pati.
Pekerjaan : Wirausaha

Adapun profil real indekos sebagai berikut:

⁵⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Nina selaku pemilik indekost sebagai informan pada Selasa, 10 Januari 2023

REAL KOST

2.5 JUTA
/Bulan

Lokasi
 Dosoman rt.02 /rw.02, Jl. Rogowongso, Pati Kidul,
 Dosoman, Kec. Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah
 59148

Spesifikasi

- 2 Lantai
- Kasur + almari
- 1 Toilet
- Ruang Tamu
- Dapur
- Bek bottom up

Pak sukardi

Gambar 3.6
Profil Real Indekos

Dari gambar diatas diperoleh informasi bahwa real indekos hanya menyediakan 1 tipe kamar saja dengan harga untuk sewa per bulanya 2.500.000 dengan fasilitas AC, kamar mandi dalam, wifi, almari, spring bed, dan dapur pribadi dan *bottom up* yang cocok sekali untuk kamar keluarga. Untuk lokasi yang digunakan juga dinilai cukup strategi karena berdekatan dengan pasar tradisional, dan kota sehingga konsumen dari real indekos tersebut

memiliki akses yang mudah guna mencari kebutuhan sehari-hari.

5. Cinderamata

Indekos Cinderamata yang beralamat di Gang Pamelon Desa Puri RT 03 RW 02 Gang VII Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati tersebut berdiri sejak tahun 2014 dengan fasilitas almari, kamar mandi dalam parkir dan Kasur. Indekos Cinderamata tersebut memiliki 10 kamar dengan identitas pengelola:

Nama : Hikmah
Tempat Tanggal Lahir : Jepara 06 Februari 1974
Alamat : Dukuh Tempur, Desa
Sumberejo RT 02 RW 01,
Kecamatan Donorejo
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga⁵⁹

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Hikmah selaku pengelola indekost Cinderamata sebagai informan pada Senin Desember 2023



Gambar 3.7

Profil Indekos Cinderamata

Indekos Cinderamata yang berlokasi di belakang ruko pusat kuliner dan toko perbelanjaan tersebut membuat penyewa kamar Indekos terdapat kemudahan dalam melakukan aktivitas, selain harganya yang murah kebersihan dalam indekos tersebut terjaga pada setiap penghuni Indekos cinderamata. Daftar harga sewa kamar Indekos cinderamata sebagai berikut:



Gambar 3.8
Poster Harga Indekos Cinderamata

Dari poster yang dimiliki oleh pemilik Indekos tersebut, maka dapat dipahami bahwa dalam Indekos cinderamata terbagi menjadi 2 tipe yakni Indekos dengan fasilitas kamar mandi dalam dan Indekos dengan fasilitas kamar mandi luar. Indekos yang terdapat kamar mandi dalam memiliki harga sewa 600.000/bulan sedangkan

Indekos dengan kamar mandi luar memiliki harga sewa senilai 350.000/bulannya.⁶⁰

6. Indekos Bu Yuli

Indekos Bu Yuli tersebut memang sudah ada sejak tahun 2021 yang memiliki alamat tetap di Jln Buntu Desa Puri RT 03 RW 02 Gang VII Kelurahan Pati Kidul Kecamatan Pati Kabupaten Pati dan lokasinya berdekatan dengan Indekos cinderamata. Indekos Bu Yuli tersebut memiliki 10 kamar untuk disewakan dengan dikelola oleh ibu Yuli sendiri yang memiliki identitas:

Nama : Umi Yuli Purwanti
Tempat Tanggal Lahir : Pati 21 Juli 1976
Alamat : Jln Kyai Pupus RT. 11 RW. 02,
Desa Panjunan, Kecamatan Pati
Pekerjaan : PNS

Indekos Ibu yuli yang berada dalam kawasan pusat kuliner tersebut menjadi incaran para pekerja dan anak sekolah, disisi letak yang strategis, tentunya indekos Bu Yuli memiliki harga yang lebih murah dibandingkan Indekos lainnya. Berikut profil indekos beserta harga yang ditawarkan oleh ibu Yuli.⁶¹

⁶⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Hikmah selaku pengelola indekost Cinderamata sebagai informan pada Senin 26 Desember 2023

⁶¹ Hasil wawancara dengan Ibu Yuli selaku pemilik indekost sebagai informan pada Selasa 10 Januari 2023



Gambar 3.9

Poster Harga Indekos Bu Yuli

Dari poster yang dimiliki oleh Ibu Yuli tersebut maka dapat dijelaskan bahwa dalam Indekos Ibu Yuli terbagi menjadi 2 tipe yakni indekos dengan fasilitas kamar mandi dalam dan indekos dengan fasilitas kamar mandi luar. Indekos yang terdapat kamar mandi dalam memiliki harga sewa 550.000/bulan sedangkan indekos

dengan kamar mandi luar memiliki harga sewa senilai 350.000/bulannya.⁶²

⁶² Hasil wawancara dengan Ibu Yuli selaku pemilik indekost sebagai informan pada Selasa 10 Januari 2023

BAB IV

ANALISA MENGENAI PENYELESAIAN SENGKETA PADA PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA DI INDEKOS KECAMATAN PATI

A. Praktik Perjanjian Lisan Dalam Sewa Menyewa di Indekos Kecamatan Pati

Sebelum terjadinya praktik mengenai sewa menyewa tentunya terdapat perjanjian antara pemilik dan penyewa kamar indekos dalam menentukan kesepakatan, kesepakatan tersebut berupa jumlah uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa kamar agar bisa menikmati fasilitas indekos sesuai perjanjian yang ada. Sebelum terjadinya akad serah terima kamar indekos yang akan disewa, pemilik kamar terlebih dahulu memeriksa apakah ada kerusakan atau tidak pada kamar yang akan disewa agar penyewa bisa mengambil manfaat dari kamar yang disewanya.

Berdasarkan observasi dan peneliti, dapat diperoleh data mengenai menaeknisme dalam sewa menyewa indekos di kecamatan pati, diantaranya sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Indekos di Kecamatan Pati

Perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum masyarakat untuk saling mengikatkan dirinya satu sama lain, artinya perjanjian tersebut sebagai salah satu

sarana untuk saling mengikatkan diri satu sama lain guna mencapai kesepakatan.⁶³ Dalam Penelitian ini, sebelum Peneliti menggali informasi lebih lanjut, Peneliti mewawancarai mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa atau pihak indekos tidak melakukan perjanjian sebelum melakukan sewa menyewa.

Berdasarkan keenam indekos yang telah menjadi sampel Penelitian, Peneliti mewawancarai bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H sebagai informan pemilik indekos, berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh Peneliti dengan pemilik indekos, dapat diperoleh informasi bahwa keenam pemilik indekos melakukan perjanjian sebelum melakukan sewa menyewa kamar indekos.

2. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Antara Penyewa Dengan Pemilik Indekos di Kecamatan Pati

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang bentuk perjanjian, yang berbunyi “perjanjian dapat dilakukan baik secara tertulis atau secara lisan” dalam pasal tersebut dapat diartikan bahwa perjanjian tertulis maupun lisan berlaku sah di depan hukum dan mengenai bentuk dari perjanjian sewa menyewa indekos tersebut

⁶³ Isdian Anggraeny, Sholahudin Al-Fatih, Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Umsu, Vol. 5 No. 1, 2020, 1

tergantung dari kebijakan yang dimiliki oleh pemilik indekos.

Berdasarkan observasi yang dilakukan terhadap keenam indekos di Kecamatan Pati yang telah dijadikan sebagai sampel Penelitian, Peneliti mewawancarai bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H sebagai informan pemilik indekos mengenai bentuk perjanjian yang dilakukan terhadap indekos tersebut. Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh Peneliti terhadap keenam pemilik indekos, dapat diperoleh hasil bahwa keenam pemilik indekos tersebut melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan, bapak S salah satu pemilik indekos di Kecamatan Pati menambahkan bahwa perjanjian lisan memiliki keuntungan praktis dan efisien yang mudah dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa indekos. Berdasarkan alasan-alasan dari pemilik indekos, pemilik indekos akhirnya memutuskan untuk melakukan pelaksanaan perjanjian sewa secara lisan.

3. Pembayaran Uang Sewa Kamar Indekos di Kecamatan Pati

Setelah melakukan kegiatan perjanjian sewa menyewa, tentunya penyewa kamar indekos melakukan pembayaran dengan biaya dan jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Pemilik indekos pada umumnya menyediakan harga sewa per jam, per hari, per

minggu, per bulan dan per tahun. Waktu dan tarif sewa tersebut disesuaikan dengan kebutuhan serta *budget* yang dimiliki oleh konsumen, namun indekos yang memberi harga per tahun sangat jarang karena biaya per tahun dilakukan di lingkup kampus dengan sasaran konsumen mahasiswa kampus tersebut, sedangkan kampus di Kecamatan Pati hanya IKIP dengan jumlah siswa yang tidak banyak.

Berdasarkan penjelasan tersebut, Peneliti Peneliti mewawancarai bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H sebagai informan pemilik indekos mengenai pembayaran masa sewa yang dilakukan terhadap indekos tersebut di Kecamatan Pati yang digunakan dalam sampel Penelitian.

Berdasarkan pendapat bapak S sebagai informan salah satu pemilik indekos di Kecamatan Pati, beliau menjelaskan bahwa pembayaran uang sewa kamar yang diterapkan oleh pemilik indekos beragam, mulai dari harian, mingguan hingga bulanan sesuai dengan kebutuhan waktu yang diperlukan oleh penyewa kamar, namun berbeda pendapat dengan narasumber ibu TM, bapak J, ibu PL, Ibu UY serta ibu H yang menjelaskan bahwa sistem sewa yang diterapkan yakni secara per bulan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh Peneliti terhadap keenam pemilik indekos dapat diperoleh

hasil bahwa mayoritas pemilik indekos di Kecamatan Pati menggunakan sistem sewa dengan jangka waktu satu bulan.

B. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Sewa Menyewa di Indekos Kecamatan Pati

Secara teori baik itu yang dituliskan maupun tidak tulis, perjanjian tersebut akan sah jika sesuai dengan syarat-syarat yang terdapat dalam pasal 1230 KUHPerdara, karena pada prinsipnya sah nya suatu perjanjian adalah kesepakatan bukan karena dituliskan atau tidak dituliskan perjanjian tersebut. Hal ini dibuktikan dengan perjanjian sewa-menyewa rumah sewa atau indekos yang sangat jarang kita menemukan ada hal yang tertulis dalam proses tersebut. Kekuatan hukum perjanjian lisan dalam sewa menyewa indekos pada umumnya sama dengan kekuatan perjanjian lisan yang dilakukan dalam perjanjian yang lainnya⁶⁴. Berbagai pertimbangan dalam pemilik indekos melakukan bentuk perjanjian sewa menyewa merupakan masalah penting dalam pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di indekos Kecamatan Pati.

Bedasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti terhadap keenam pemilik indekos di Kecamatan Pati yaitu bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H dapat

⁶⁴ Dumex Yaaro Laia, Rudy Hartono, Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Sewa Menyewa Yang Di Buat Secara Lisan (Ciak Teh) Dari Kakek Para Pihak Turun Kepada Ahli Warisnya, Jurnal Darma Agung Vol. 30, No.2, 2022, 151

diperoleh hasil bahwa dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos menggunakan perjanjian lisan, namun dibalik pelaksanaan dalam bentuk perjanjian tersebut terdapat suatu alasan yang mengakibatkan pemilik indekos melakukan perjanjian lisan. Adapun alasan-alasan yang disampaikan oleh pemilik indekos sebagai berikut :

Bedasarkan wawancara terhadap bapak S selaku pengelola Indekos Real, menyampaikan bahwa perjanjian lisan merupakan salah satu perjanjian yang lazim dilaksanakan di indekos, dikarenakan jarak waktu sewa yang sebentar dan mudah untuk diterapakan, selanjutnya menurut ibu TM selaku pemilik Indekos Fahira I, beliau menjelaskan bahwa alasan diberlakukannya sewa menyewa secara lisan adalah memudahkan dalam bertransaksi, dan alasan tersebut juga sama seperti penjelasan bapak J selaku pemilik Indekos Fahira II.

Berbeda dengan pemilik indekos lainnya, menurut ibu PJ mengenai alasan dalam melaksanakan perjanjian lisan di indekosnya adalah dikarenakan banyak kamar yang terdapat di indekosnya, sehingga akan sulit jika dengan banyaknya kamar harus menggunakan perjajjian sewa menyewa indekos secara tertulis, selain itu terdapat pendapat dari ibu UY selaku pemilik Indekos Bu Yuli yang menjelaskan bahwa alasan beliau menggunakan perjanjian lisan dalam sewa menyewa indekos tersebut dinilai memudahkan daripada perjanjian lisan yang

menggunakan tanda bukti yang memakan biaya serta waktu, yang terakhir terdapat pendapat dari ibu H selaku pemilik Indekos Cinderamata yang menyebutkan alasan untuk melakukan perjanjian secara lisan adalah pelaksanaannya yang mudah untuk dilakukan.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh keenam pemilik indekos yang telah dijadikan sampel dalam penelitian, dapat diketahui bahwa mayoritas pemilik indekos di Kecamatan Pati melakukan perjanjian lisan dengan alasan pelaksanaannya yang praktis atau mudah untuk dilakukan daripada perjanjian secara tertulis, namun dari keenam pemilik indekos tersebut tidak mengetahui bahwa perjanjian lisan yang dilakukan dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos tidak memiliki bukti yang cukup kuat apabila terjadi permasalahan yang menyangkut pemilik indekos dan konsumen indekos.

Perjanjian lisan yang digunakan dalam sewa menyewa indekos dinilai perlu perhatian lebih, dikarenakan dalam perjanjian tersebut kurang adanya pembuktian dan waktu perjanjian yang sangat singkat. Apabila terjadi permasalahan dalam perjanjian sewa menyewa di indekos dan dibawa dalam pengadilan, maka diperlukan bukti secara fisik agar dapat dibuktikan secara jelas sesuai dengan Pasal 1866 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti tersebut terdiri dari:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi;

3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Tentunya akibat perjanjian lisan yang terjadi di indekos tersebut pihak penyewa serta pemilik indekos tidak memiliki bukti, sehingga penyelesaian sengketa yang dilakukan dapat dengan cara non litigasi atau diluar pengadilan yang dimana penyelesaian sengketa tersebut hanya kesepakatan kedua belah pihak tanpa keputusan yang bersifat mutlak dimata hukum. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa kekuatan dalam perjanjian sewa menyewa indekos di Kecamatan Pati bersifat lemah dalam pembuktian, walaupun perjanjian lisan tersebut berlaku sah dimata hukum setara dengan perjanjian tertulis berdasarkan ketentuan pasal 1230 KUHPerdara

C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Kelalaian Kewajiban Pembayaran Di Indekos Kecamatan Pati

Dalam pelaksanaan sewa menyewa indekos, tentunya terdapat berbagai permasalahan yang pernah dialami oleh pemilik dan penyewa kmaar indekos. Permasalahan atau sengketa tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perselisihan pendapat mengenai hak dan kewajiban antara pemilik indekos dan penyewa kamnar indekos, guna mengetahui permasalahan yang sering timbul di

lingkup indekos dan cara penyelesaiannya, untuk itu Peneliti mewawancarai keenam pemilik indekos di Kecamatan Pati sebagai sampel penelitian, dan didapatkan data sebagai berikut :

1. Bentuk Sengketa yang Terjadi di Indekos Kecamatan Pati
Permasalahan atau Sengketa pada umumnya dapat terjadi adanya perbedaan pemilikan antara pihak satu dengan pihak yang lain. Dalam lingkup indekos tentunya dapat terjadi perselisihan pendapat dalam pemenuhan hak dan kewajiban sehingga menimbulkan sengketa diantara pemilik dan penyewa kamar indekos. Berdasarkan wawancara terhadap keenam pemilik indekos di Kecamatan Pati dengan inisial bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H dapat diperoleh hasil bahwa mayoritas permasalahan yang sering dialami oleh pemilik indekos adalah telat atau tidak membayarnya uang sewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak saat diperjanjian awal yang dilakukan secara lisan.
2. Faktor Sengketa yang Terjadi di Indekos Kecamatan Pati
Sengketa yang terjadi di Indekos Kecamatan Pati tentunya dapat disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk sengketa dalam urusan pembayaran uang sewa sebagai kewajiban para penyewa kamar indekos. Dikarenakan sengketa atau permasalahan yang sering timbul di indekos Kecamatan Pati berupa pembayaran uang sewa, maka

Peneliti memfokuskan untuk meneliti faktor terjadinya kelalaian dalam pembayaran uang sewa. Berdasarkan wawancara terhadap keenam pemilik indekos di Kecamatan Pati dengan inisial bapak S, ibu TM, bapak J, ibu PL, ibu UY, serta ibu H dapat diperoleh hasil bahwa faktor yang mengakibatkan timbul permasalahan dalam uang sewa adalah permasalahan ekonomi yang dialami oleh penyewa kamar indekos, sehingga penyewa kamar indekos mengalami keterlambatan bahkan tidak mampu membayar uang sewa indekos sebagaimana kewajiban yang disampaikan dalam perjanjian lisan antara pemilik dan penyewa kamar indekos.

3. Penyelesaian Sengketa di Indekos Kecamatan Pati

Berbagai sengketa yang terjadi di indekos tentunya memiliki cara penyelesaian yang berbeda tergantung dari bentuk sengketa, kerugian yang dialami dan kesepakatan para pihak dalam menentukan cara untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi diantara pihak pemilik indekos dan pihak penyewa kamar indekos.

Berdasarkan hasil wawancara terhadap beberapa pemilik indekos di Kecamatan Pati, dapat diketahui bahwa sengketa atau permasalahan yang dialami oleh pemilik indekos adalah keterlambatan penyewa kamar dalam mem bayar uang sewa bahkan hingga tidak membayar uang sewa. keterlambatan atau tidak membayar uang sewa

dalam lingkup indekos pasti terdapat upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak pemilik indekos dan penyewa kamar indekos agar tidak merugikan salah satu pihak. Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai upaya penyelesaian sengketa pembayaran uang sewa di indekos Kecamatan Pati, peneliti mewawancarai keenam pemilik Indekos Fahira I, Indekos Fahira II, Indekos Real, Indekos Fadhila, Indekos Cinderamata, dan Indekos Bu Yuli.

Berdasarkan hasil wawancara kepada pemilik Indekos Fahira I, Indekos Fahira II, Indekos Real dan Indekos Fadhila dapat diperoleh hasil bahwa sengketa yang terjadi di indekos tersebut hanya berupa keterlambatan dalam pembayaran uang sewa. Dalam penyelesaian sengketa tersebut para pemilik indekos hanya memberikan peringatan berupa tidak langsung dan langsung agar tidak menimbulkan permasalahan, namun apabila peringatan tersebut tidak dihiraukan dan masih belum membayar uang sewa, maka pemilik Indekos Fahira I, Indekos Fahira II, Indekos Real dan Indekos Fadhila menyelesaikan dengan cara kekeluargaan. Penyelesaian secara kekeluargaan tersebut dapat dikatakan sebagai penyelesaian yang mudah dalam menyelesaikan suatu sengketa, dalam pelaksanaannya adalah musyawarah dan mencari solusi terbaik di antara kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan. Penyelesaian secara kekeluargaan

di Indekos Fahira I, Indekos Fahira II, Indekos Real dan Indekos Fadhila tersebut membuahkan hasil sehingga sengketa dalam keterlambatan uang di indekos dapat diselesaikan secara lancar dan efektif sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan terhadap sodari DR, HI selaku penyewa kamar indekos.

Sedangkan hasil wawawancara kepada pemilik Indekos Cinderamata dan Indekos Bu Yuli dapat diperoleh hasil bahwa sengketa yang terjadi di idnekos tersebut adalah keterlambatan dalam pembayaran uang sewa dan tidak dilakukannya pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa kamar indekos. dalam penyelesaian permasalahan tidak membayar uang sewa di idekos tentunya tergantung dari kebijakan yang dimiliki oleh pemilik indekos yang bersangkutan. Namun penyelesaian sengketa yang dilakukan di Indekos Cinderamata dan Indekos Bu Yuli hanyalah dilakukan secara kekeluargaan. Menurut ibu H dan ibu YL selaku pemilik Indekos Cinderamata dan Indekos Bu Yuli alasan beliau untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dan tidak dibawa ke pengadilan dikarenakan kurang adanya bukti dan kerugian yang dapat dikatakan rendah apabila masuk dalam sengketa perdata. Pembuktian yang lemah tersebut dikarenakan perjanjian dan pembayaran yang dilakukan secara langsung dan lisan oleh pihak pemilik indekos

Cinderamata dan Indekos Bu Yuli sehingga tidak ada bukti yang spesifik mengenai perjanjian sewa menyewa di indekos tersebut. Berdasarkan penyelesaian secara kekeluargaan tersebut terdapat beberapa kasus dalam Indekos Bu Yuli dan Indekos Cinderamata yang tidak dapat diselesaikan dikarenakan orang yang menyewa tersebut tidak bertanggung jawab dan meinggalkan indekos.

D. Analisa

Bisnis sewa menyewa kamar sewa di Kecamatan Pati saat ini memang memiliki peluang yang besar dikarenakan letak strategis serta akses jalur transportasi antara Jakarta dan Surabaya. Oleh karena itu, dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal saat bekerja diluar kota terutama di Kecamatan Pati, masyarakat membangun usaha dalam bentuk sewa kamar atau yang sering disebut dengan indekos. Sistem pembayaran penyewaan kamar indekos terbagi menjadi beberapa macam diantaranya mulai dari per hari, per minggu, per bulan bahkan bisa sampai per tahun dimana dalam semua sistem yang diberlakukan oleh pemilik indekos tersebut bertujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumen.

Berdasarkan keadaan lapangan yang terjadi di indekos kecamatan Pati, masih terdapat indekos yang mengalami sengketa antara pemilik indekos dengan penyewa kamar dikarenakan tidak terpenuhinya uang sewa sebagaimana

kesepakatan antara kedua belah pihak. Akan tetapi, terdapat beberapa pemilik indekos yang tidak mengetahui bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tidak cukup memiliki bukti yang kuat untuk diselesaikan dengan cara litigasi, namun perjanjian yang dilakukan secara lisan sendiri memiliki ketetapan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya dalam suatu perjanjian, yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan pasal yang telah disebutkan diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa kamar indekos terdapat kekurangan. Hal tersebut dapat dilihat dari adanya ketidak kecakapan pada suatu perjanjian yang ditimbulkan karena kelalaian yang dilakukan oleh penyewa kamar indekos. Perjanjian secara lisan yang dilakukan oleh pemilik serta penyewa kamar indekos menimbulkan kesulitan apabila dilanjutkan kepada penyelesaian litigasi (Pengadilan) karena kurang adanya bukti yang kuat dalam penyelesaian permasalahan yang diakibatkan dari kelalaian penyewa kamar dalam membayar uang sewa.

Menurut peneliti, perjanjian lisan yang digunakan dalam sewa menyewa indekos di indekos Kecamatan Pati

kurang efektif untuk dilakukan, karena perjanjian lisan kurang dibahas secara terperinci dalam Undang-Undang serta kurangnya bukti apabila masalah dalam perjanjian lisan akan dibawa dalam pengadilan. Penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam perjanjian lisan di indekos hanya bisa dilakukan secara kekeluargaan atau kesepakatan para pihak mengingat tidak adanya ketenuan yang mengikat secara hukum mengenai perjanjian lisan maupun peraturan hukum mengenai indekos sehingga akan mengalami kesulitan apabila diselesaikan secara hukum yang berlaku. Penyelesaian yang dilakukan secara kekeluargaan tentunya memiliki beberapa kelebihan, diantaranya pelaksanaan yang singkat dan mudah, serta minim biaya dalam pelaksanaannya, namun sangat disayangkan dalam penyelesaian sengketa secara kekeluargaan tersebut tidak diatur didalam hukum, sehingga apabila dalam penyelesaiannya tidak berhasil maka tidak dapat diproses lebih lanjut kedalam. Berdasarkan penjelasan tersebut tentunya berkaitan dengan fenomena sosial yang terdapat di indekos Pati terkhusus di Indekos Cinderamata dan Indekos Ibu Yuli yang dalam pelaksanaan dalam penyelesaian sengketanya kurang dengan baik bahkan terdapat pihak penyewa tersebut kabur sebelum sengketa tersebut dapat dikatakan selesai, hal tersebut dikarenakan tidak ada hukum yang mengikat sehingga dalam perjanjian lisan tersebut pihak pemilik indekos dan penyewa kamar indekos memilih penyelesaian secara

kekeluargaan, namun dalam penyelesaian tersebut para pihak bisa sewenang-wenang untuk ingkar janji dalam penyelesaiannya dikarenakan penyelesaian sengketa tersebut hanya secara kekeluargaan tanpa terikat dalam undang-undang yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Analisa mengenai penyelesaian sengketa pada perjanjian lisan sewa menyewa indekos di kecamatan pati sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa yang terdapat di indekos Kecamatan Pati dilakukan secara lisan, yang dimana pembayaran juga dilakukan secara langsung oleh pihak penyewa kamar terhadap pemilik indekos. Alasan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan oleh pemilik indekos adalah selain praktis dalam pelaksanaannya, perjanjian lisan tidak memerlukan biaya atau alat bantu tambahan sehingga memudahkan para pemilik indekos untuk melakukannya. Janga waktu sewa di kecamatan Pati juga beragam, mulai perhari, perminggu, hingga perbulan, namun mayoritas pemilik indekos memilih menyewakan kamar dalam jangka waktu satu bulan, waktu tersebut dinilai efektif dan normal dalam jangka waktu sewa indekos di Kecamatan Pati.
2. Perjanjian secara lisan tentunya memiliki kekuatan yang kuat sama halnya perjanjian yang tertulis dimata hukum, namun yang menjadi pembeda adalah mengenai persoalan

pembuktian, pembuktian dalam perjanjian lisan memiliki kekuatan yang lemah apabila perkara tersebut diselesaikan secara hukum maupun akan lanjut ketahap penyelesaian di pengadilan.

3. Penyelesaian sengketa di indekos Kecamatan Pati yang menggunakan perjanjian secara tertulis hanyalah secara kekeluargaan saja dengan mendandankan musyawarah mufakat untuk mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak, meskipun cara tersebut dinilai mudah dan praktis dalam pelaksanaannya, namun penyelesaian secara kekeluargaan tersebut dapat berakibat fatal apabila digunakan sewenang wenang oleh pihak penyewa kamar karena tidak diatur dalam undang undang sehingga apabila penyelesaian secara kekeluargaan tersebut tidak berhasil maka tidak dapat naik ke perkara pengadilan.

B. Rekomendasi

Berdasarkan dari hasil pembahasan dan penelitian tentang permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini, maka rekomendasi penulis adalah sebagai berikut:

1. Kepada pemerintah untuk memberikan peraturan yang spesifik mengenai permasalahan indekos.
2. Kepada pemilik indekos untuk memberikan pengawasan terlebih serta memberlakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis guna menghindari lemahnya bukti suatu

perjanjian.

3. Kepada masyarakat yang akan berencana memiliki usaha indekos guna menambah pengetahuan mengenai pentingnya suatu pembuktian dalam perjanjian.
4. Kepada penyewa kamar indekos agar dijadikan pembelajaran dalam menerapkan perjanjian sewa menyewa kamar.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Artadi, I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P. 2010. *Implementasi Ketentuan- Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak*. Bali: Udayan University Press.
- Arto, A. Mukti. 2001. *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Atmasasmita, Romli. 2003. *Pengantar Hukum Kejahatan Bisnis*. Bogor: Kencana.
- Bungin, Burhan. 2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Mardani. 2013. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Miru, Ahmadi. 2010. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, Abdulkadhir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Moeleong. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung, Anggota IKAPI.
- Nurudin, Ismail. 2019. *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Media Sahabat Cendikia.
- Poernomo, Sri Lestari. 2021. *Perlindungan Konsumen Indeindekos*. Yogyakarta: Nas Media Indonesia.
- Pranjoto, Eddy Antinomi. 2006. *Norma Hukum Pembatalan Pemberian Hak Atas Tanah Oleh Peradilan Tata Usaha Negara dan Badan Pertanahan Nasional*. Bandung: Utomo.
- Pruitt, Dean G dan Z. Rubin. 2004. *Konflik Sosial*. Yog
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian, ctk. Kedua*. Bandung: Alumni.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2007. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Rahmadi. Takdir. 2017. *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rodjodikoro, Wirjono. 2017. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Madju.
- Saidi, Zaim. 2003. *Menuju Mahkamah Keadilan*. Jakarta: Piramedia.
- Sarosa, Samiaji. 2021. *Analisa Data Penelitian Kualitatif*. Depok: Kanisius.

- Satrio, J. 2014. *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I ketut Oka. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, I ketut Oka, dkk. 2010. *Implementasi Ketentuan-ketentuan Hukum Perjanjian PerancanganKontrak*. Bali: Udayana Universitas Press.
- Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- S, Salim H. 2019. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- S, Salim H. 2008. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- S, Salim H. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia, Cet. Ke- 5*. Jakarta: Sinar Grafika.
- S, Salim H. 2008. *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Gafika.
- S, Salim H. 2010. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tarbiyanto. 2017. *Rahasia Sukses Pensiun Dini*. Jakarta: Gramedia.

- Tjitrosudibio, Subekti. 2014. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Usman, Husaini. 2009. *Pengantar Statistika*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Winarta, Frans Hendra. 2013. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Prenamedia Group.

Penelitian Ilmiah

- Adati, Medika Andarika. 2018. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana”*Jurnal Lex Privatum* Vol VI, No 4.
- Alviano, Yan Risa. 2017. “Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Islam Negri Yogyakarta.
- Anggraeny, Isdian dan Sholahudin Al-Fatih. 2020. Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Umsu*, Vol 5 No 1.
- Condpr, Marsella 2021. “Akibat Hukum dan Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Dalam Hal Terjadi Wanprestasi”. Thesis: Fakultas Hukum, Universitas Tarumanegara.

- Lestari, Puji. 2022. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian Sewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas UIN Walisongo Semarang.
- Maretha, Eviyani. 2018. “Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat (Studi Analisa Pada CV. Bumi Nurcahya Heavy Equipment Di Kota Demak)”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Negeri Malang.
- P, Srikandi Tiara Bela. 2017. “Upaya Pemilik Indekos Thea yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Di Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Kota Pontianak”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura Pontianak.
- Prasetya, Agung 2021, “Akibat Hukum dan Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Lisan dalam Hal Terjadi Wanprestasi”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung.
- Rahmadhani, Nova Tiara dan Ida Nurnida. 2017. “Pengaruh Mata Kuliah Kewirausahaan Terhadap Minat Berwirausaha Mahasiswa” Jurnal Ecodemia, Vol I, No 1.
- Rahmandi. 2022. “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah No 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru”. Skripsi Fakultas Hukum: Universitas Islam Riau Pekanbaru.
- Rosandi, Dadi dan Feby Oktarista Andriawan. 2013. Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Indekos di Kota

- Bandung Berbasis Android, Jurnal Computech dan Bisnis, Vol 10 No.1.
- Rumaf, Erna. 2022. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kos Indekosan”. Skripsi: Fakultas Hukum, IAIN Ambon.
- Saragi, Manuasa. 2014. “Penyelesaian Litigasi dan Non Litigasi Untuk Penyelesaian Sengketa Bisnis Dalam Rangka Dalam Rangka Mengembangkan Investasi di Indonesia” E-Journal Graduate Unpar, Vol I, No 2.
- Urip Santoso. 2016. “Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, Perspektif, Vol XII, No 3.
- Wulandari, Meilinda. 2018. “Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu”. Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas jember.
- Yuliani, Nanda Amalia, Tri Widya Kurniasari. 2020. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah” Jurnal Hukum Reusam, Vol VII, No 1.
- Yunari, Afrik. 2016. “Alternative Dispute Resolution (Adr) Sebagai Penyelesaian Sengketa Non Litigas”Jurnal Inovatif, Vol II, No 1.

Narasumber Wawancara

Wawancara dengan Ibu Etik selaku badan perizinan bangunan di
Kabupaten Pati.

Wawancara dengan Ibu Puji Lestari selaku pengelola indeindekos.

Wawancara dengan Bapak Joko selaku pemilik indeindekos.

Wawancara dengan Ibu Nina selaku pemilik indeindekos.

Wawancara dengan Bapak Sukardi selaku pengelola indeindekos.

Wawancara dengan Ibu Hikmah selaku pengelola indeindekos
Cinderamata

Wawancara dengan Ibu Hikmah selaku pengelola indeindekos
Cinderamata.

Wawancara dengan Ibu Yuli selaku pemilik indeindekos

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan
Kehakiman.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Narasumber Wawancara:

1. Ibu Etik selaku badan perizinan bangunan di dinas penanaman modal Kecamatan Pati sebagai informan pada Minggu, 8 Januari 2023
 2. Bapak S, Ibu TM, Bapak J, Ibu PL, Ibu H dan Ibu H selaku pemilik indekos di Kecamatan Pati sebagai informan pada Minggu, 8 Januari 2023
 3. Sodari T, R, MD, S selaku penyewa kamar indekos di Kecamatan Pati sebagai informan pada Selasa, 10 Januari 2023
- Draft Pertanyaan Wawancara kepada Narasumber:

A. Ibu Etik Selaku Badan Peizinan Bangunan Kecamatan Pati

1. Apa yang melatar belakangi adanya pencatatan bangunan indekos di Kecamatan Pati?
2. Berapa jumlah indekos yang terdapat dalam Kecamatan Pati?

B. Pemilik Indekos di Kecamatan Pati

1. Apakah dalam pelaksanaan bisnis indekos, semua penyewa kamar melakukan kegiatan perjanjian sewa menyewa?
2. Apakah pemilik indekos menerapkan bentuk perjanjian

secara lisan atau perjanjian secara tertulis?

3. Bagaimana sistem pembayaran sewa yang dilakukan oleh pemilik indekos?
4. Apakah pemilik indekos pernah mengalami kerugian akibat lalainya penyewa dalam hal perjanjian sewa menyewa?
5. Apa faktor yang menyebabkan sengketa tersebut dapat terjadi?
6. Bagaimana bentuk peringatan yang diterapkan pemilik indekos dalam upaya penyelesaian sengketa tersebut?
7. Apa upaya yang dilakukan oleh pemilik indekos dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi tersebut?
8. Apakah cara penyelesaian tersebut dapat dikatakan efektif untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi di lingkup indekos?
9. Apakah hak dan kewajiban dalam upaya hukum tersebut terpenuhi?

C. Penyewa Kamar Indekos di Kecamatan Pati

1. Apa faktor yang menyebabkan peristiwa sengketa tersebut dapat terjadi?
2. Bagaimana bentuk peringatan yang diterapkan pemilik indekos kepada penyewa kamar indekos dalam upaya

penyelesaian sengketa tersebut?

3. Apa upaya yang dilakukan oleh pemilik indekos dan penyewa kamar indekos dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi tersebut?
4. Apakah cara penyelesaian tersebut dapat dikatakan efektif untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi di lingkup indekos?
5. Apakah hak dan kewajiban dalam upaya hukum tersebut terpenuhi?

Dokumentasi Wawancara Penelitian



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Dina Rahmawati
Tempat, tanggal lahir : Pati, 01 Desember 2000
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Status : Belum kawin
Alamat KTP : Desa Panjunan RT11/2
Kec. Pati Kab. Pati
Domisili : Anjasmoro V No 33
Kec Semarang Barat Kab.
Semarang
e-Mail : dina01122000@gmail.com

B. Data Pendidikan

1. Pendidikan formal
 - a) Tahun 2007-2012 SDN Pati Kudul 01
 - b) Tahun 2013-2015 SMP N 1 Pati
 - c) Tahun 2016-2018 SMA N 2 Pati
 - d) 2019-sekarang UIN Walisongo Semarang
2. Pendidikan non Formal
TPQ Roudhotul Ilmi

C. Pengalaman Organisasi

1. HMJ Ilmu Hukum UIN Walisongo Semarang

2. PMII UIN Walisongo Semarang
3. KMPP
4. UKM CLICK

D. Hobby

1. Mendengarkan musik
2. Menyanyi

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buatdengansebenar-
benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan.

Semarang, 31 Maret 2022

Penulis



Dina Rahmawati

1902056089