

**PENERAPAN PERJANJIAN LISAN DALAM SEWA-
MENYEWA INDEKOS TERHADAP RISIKO
WANPRESTASI
(Studi Kasus di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan,
Kota Semarang)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Persyaratan guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata 1(S.1)



Disusun oleh:

Burhanuddin Habiburrahman

NIM: 1802056087

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2023**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

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

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Kepada Yth. ✓
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang,

Assalamualaikum, Wr. Wb.

Setelah meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan skripsi saudara :

Nama : Burhanuddin Habiburrahman
NIM : 1802056087
Prodi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum, Wr,Wb.

Semarang, 19 Mei 2023

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Maria Anna Muryani, S.H., M.H.
NIP: 196206011993 03 2001

Tri Nurhayati, M.H.
NIP : 19861215201903 2 013

PENGESAHAN

MOTTO

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَابَّرْتُمْ بَيْنَ يَدَيْنِ إِلَى أَجَلٍ مُّسَمًّى فَآكْتُبُوهُ ۖ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا
يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ

“Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu mencatatnya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya,”

(Q.S [2]Al Baqarah: 282)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Dosen Pembimbing Peneliti, Ibu Maria Anna Muryani, S. H., M. H. selaku Dosen Pembimbing I serta Ibu Tri Nurhayati, S. H., M. H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan serta mengarahkan penelitian dalam penyusunan Skripsi ini.
2. Keluarga tercinta, Ibu, Bapak, Kakak, dan Adik-adik penulis. Terima kasih atas setiap kasih dan sayang yang tulus serta doa-doa yang menggetarkan langit takdir peneliti. Semoga Skripsi ini dapat menjadi langkah yang lebih baik bagi peneliti di hari mendatang, karena kalianlah alasan utama peneliti harus menjadi pribadi yang dapat kalian banggakan.
3. Seluruh sahabat seperjuanganku, Prodi Ilmu Hukum 2018, kalian hebat, kalian luar biasa. Peneliti tidak mungkin dapat melangkah sejauh ini tanpa kalian. Semoga Allah selalu menjaga kita dalam setiap langkah kita menuju kebaikan.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, Saya menyatakan bahwa skripsi ini yang berjudul **“Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-Menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Kawasan Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)”** tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis dan diterbitkan oleh orang lain. Dengan demikian, skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain kecuali sebagai informasi, referensi dan bahan rujukan dalam penelitian.

Semarang, 19 Mei 2023

Deklarator,



Burhanuddin Habbiburrahman

NIM: 1802056087

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji Syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, hidayah, karunia serta kasih sayangNya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini tanpa kurang suatu apapun. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW. Alhamdulillah berkat doa serta dukungan dari berbagai pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu-persatu sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Penerapan Perjanjian Lisan Dalam Sewa-Menyewa Indekos Terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus Di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)” guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo.

Atas dasar tersebut, pada kesempatan ini, peneliti hendak menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung proses penyelesaian skripsi ini, besar kecilnya bantuan yang telah diberikan, semoga Allah SWT membalasnya dengan pahala yang berlipat ganda. Adapun ucapan dan Hormat peneliti sampaikan kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Ibu dan Bapak atas do’a, motivasi, finansial dan semangatnya yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Kakak dan adik penulis yang sudah memberikan banyak *support* dan masuk-masukan agar penulis tetap konsisten menyelesaikan studi kuliahnya.
3. Ibu Hj. Briliyan Ernawati, S. H., M. Hum. selaku Ketua Jurusan serta Ibu Novita Dewi Masyithoh, S. H., M. H. selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo.

4. Ibu Maria Anna Muryani, S. H., M. H. selaku Dosen Pembimbing I serta Ibu Tri Nurhayati, S. H., M. H. selaku Dosen Pembimbing II, yang penuh kesabaran membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Terima kasih untuk Abet, Shobri, serta teman-teman UKM Musik UIN Walisongo terutama angkatan Reswara, terima kasih atas motivasi, segala bentuk perhatian, dan bimbingan karakter yang telah diberikan kepada penulis. Semoga persudaraan yang telah terjalin tidak pernah terputus dan berlangsung selamanya.
6. Nandya Anisha yang selalu menemani, menyemangati, memotivasi penulis agar menyelesaikan tugas akhir dan segera lulus.
7. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2018 semoga kita semua sukses dan selalu ingat satu sama lain dan saling membantu satu sama lain dalam suka maupun duka.

Peneliti menyadari bahwa hasil penelitian ini amatlah jauh dari kata sempurna. Oleh karenanya, peneliti berharap masukan maupun saran yang bersifat membangun. Peneliti mengucapkan terima kasih dan permohonan maaf yang sebesar-besarnya atas segala khilaf dan salah yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan Pembimbing.....	ii
Lembar Pengesahan	iii
Motto.....	iv
Persembahan.....	v
Deklarasi.....	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Abstrak	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang Masalah.....	1
B.Rumusan Masalah.....	8
C.Tujuan Penelitian.....	8
D.Manfaat Penelitian	8
E.Telaah Pustaka	9
F.Metode Penelitian	14
G.Sistematika Penulisan.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI DALAM HUKUM PERIKATAN.....	22
A. Perjanjian dalam Hukum Perikatan	22
B. Wanprestasi dalam Hukum Perikatan.....	38
BAB III PENERAPAN PERJANJIAN LISAN DALAM SEWA- MENYEWAKAN INDEKOS DI JALAN SRIKATON SELATAN, KOTA SEMARANG.....	43
A. Gambaran Rumah kos/Indekos di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.....	43
B. Mekanisme Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos/Indekos di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang	47
BAB IV ANALISIS PENERAPAN PERJANJIAN LISAN DALAM SEWA-MENYEWAKAN INDEKOS TERHADAP RISIKO	

WANPRESTASI DI WILAYAH INDEKOS JALAN SRIKATON SELATAN, KOTA SEMARANG.....	58
A. Analisis terhadap Perjanjian sewa-menyewa Indekos secara Lisan di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang	58
B. Analisis Mekanisme Penyelesaian Sengketa Perjanjian sewa-menyewa Indekos secara Lisan di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.....	71
BAB V PENUTUP	83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran	85
Daftar Pustaka.....	86
Daftar Riwayat Hidup.....	94
Lampiran.....	95

ABSTRAK

Pertumbuhan pendudukan yang pesat menyebabkan peningkatan kebutuhan tempat tinggal/hunian terutama di wilayah perkotaan padat penduduk seperti Kota Semarang. Keberadaan berbagai kawasan industri dan universitas di Kota Semarang turut menyumbang kepadatan penduduk serta meningkatkan peluang penyewaan tempat tinggal/hunian berupa kamar kos/indekos, salah satunya yang berada di wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang. Namun, sebagai sebuah perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa-menyewa indekos di wilayah tersebut dilakukan secara lisan sehingga mengurangi aspek kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa. Berangkat dari permasalahan tersebut peneliti mengangkat penelitian dengan judul Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-Menyewa Indekos Terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus Di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)

Untuk mencapai tujuan tersebut, dalam Skripsi ini peneliti menggunakan jenis penelitian *Non doctrinal (normative-empiris)* yang mana merupakan sesuatu tata cara penelitian hukum yang memakai fakta-fakta yang diperoleh dari sikap manusia yang diperoleh dari sebuah wawancara ataupun sikap nyata. sumber data yang digunakan adalah data yang bersifat wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan pendekatan *Case Study* yang bersifat kualitatif.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa penerapan perjanjian sewa-menyewa secara lisan sangat rentan menimbulkan wanprestasi serta memiliki aspek kepastian hukum yang rendah, akibatnya upaya perlindungan hukum bagi para pihak menjadi tidak terpenuhi karena sulitnya pembuktian terhadap klausul-klausul perjanjian serta dominasi pihak pemilik indekos dalam perjanjian tersebut, hal ini merugikan pihak penyewa indekos. Perlu adanya

kesadaran akan pentingnya asas kesetaraan dan kemanfaatan dalam perjanjian sewa-menyewa menyewa secara lisan demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang berimbang bagi para pihak.

Kata Kunci : *Sewa-Menyewa, Indekos, Lisan, Kota Semarang.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia mengalami peningkatan yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir. Menurut Badan Statistik Nasional, pada tahun 2021 Indonesia memiliki penduduk sejumlah 276,4 juta jiwa dimana jumlah ini meningkat dibandingkan jumlah penduduk Indonesia di tahun 2020 yang berjumlah 273,5 juta jiwa. Adapun persebaran kepadatan penduduk berada di sembilan kota besar yaitu Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Yogyakarta, Medan, Padang, Palembang dan Manado.¹ Survei Penduduk Antar Sensus (SUPAS) menunjukkan bahwa persebaran penduduk di Indonesia terpusat di pulau Jawa.² Meningkatnya jumlah penduduk tentu beriringan dengan meningkatnya kebutuhan akan berbagai fasilitas penopang hidup masyarakat atau biasa disebut dengan “Papan, Sandang, Pangan” atau dalam arti mudah dapat diartikan sebagai kebutuhan akan tempat tinggal, pakaian/kebutuhan dasar dan makanan.³

Kota Semarang sebagai salah satu kota paling padat di Indonesia menjadi salah satu kota dengan masalah tata kelola tempat tinggal yang terbilang kompleks yang disebabkan

¹ Wikipedia, *Indonesia*, diakses melalui <https://id.wikipedia.org/wiki/Indonesia> pada 4 Desember 2022.

² Perkim.id, *Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang*, diakses melalui <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-kota-semarang/> pada 3 Desember 2022

³ Diana Watik, Anita Trisiana, and Farida Novitasari, “Analisis Peran Pemerintahan Dalam Pengendalian Pertumbuhan Penduduk,” *Jurnal Research Fair Unsri* vol. 6, no. 1 (2022). 46.

padatnya jumlah penduduk di kota Semarang. Hasil Sensus Penduduk (SP) pada tahun 2020 menunjukkan bahwa penduduk kota Semarang berjumlah 1,65 juta jiwa dengan dominasi penduduk perempuan sebanyak 50,5% dan penduduk pria sebanyak 49,5% dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 4.425 jiwa/per-kilometer persegi.⁴ Hal ini semakin diperparah dengan keberadaan pendatang ke kota Semarang baik untuk kepentingan pekerjaan maupun pendidikan.

Pertumbuhan penduduk dan meningkatnya tingkat kepadatan penduduk di suatu kota setiap tahunnya akan berdampak kepada meningkatnya kebutuhan dasar rumah tangga di Indonesia, kebutuhan akan tempat tinggal akan terus bertumbuh seiring dengan berkurangnya tanah, lahan, kawasan pemukiman maupun lahan terbuka sebagai fasilitas publik. Jika tidak dilakukan penataan yang baik maka akan terjadi berbagai permasalahan terkait tempat tinggal dan kesenjangan yang kemudian akan memunculkan tunawisma, kawasan kumuh maupun penggunaan lahan secara melanggar hukum. Kebutuhan tempat tinggal bagi warga asli suatu wilayah maupun pendatang ke wilayah tersebut karena kepentingan pekerjaan atau pendidikan tidak dapat diabaikan begitu saja oleh pemerintah terkait, namun jelas bahwa setiap pemerintah dan dinas memiliki batasan kemampuan dan wewenang dalam mengatur, mengawasi maupun menyediakan tempat tinggal bagi penduduknya.

Merujuk kepada laporan yang dikeluarkan oleh Badan Pusat Statistik Nasional (BPSN) dengan judul “Statistik

⁴ Databoks, *Jumlah Penduduk Kota Semarang 1,65 Juta Jiwa pada 2020*, diakses melalui <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/10/06/jumlah-penduduk-kota-semarang-165-juta-jiwa-pada-2020> pada 2 Desember 2022.

Indonesia 2022 tentang kondisi sosial dan kependudukan, ekonomi dan perdagangan serta pertanian dan pertambangan” diketahui bahwa sebanyak 81,08 persen penduduk Indonesia menempati rumah pribadinya, hal ini terbilang cukup baik mengingat berbagai negara berkembang memiliki jumlah persentase tunawisma yang jauh lebih tinggi. Dari laporan tersebut juga diketahui bahwa DKI Jakarta menjadi provinsi dengan kepemilikan rumah pribadi terendah yaitu 48,48 persen.⁵ Sedangkan mengerucut ke Kota Semarang Berdasarkan data yang disampaikan oleh Perkim.id, pada tahun 2020 di kota Semarang terdapat setidaknya 120.91 hektar pemukiman kumuh yang terpusat di kecamatan Semarang Utara dan Semarang Barat sebagai bukti akan pentingnya kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat.⁶

Masyarakat yang tidak memiliki kemampuan untuk memiliki dan menempati rumah pribadinya kemudian memilih untuk mencari alternatif lain sebagai tempat tinggal yaitu dengan cara menyewa sebuah rumah, bangunan atau kamar sebagai tempat tinggal yang biasa disebut kos, rumah kos atau indekos. Sebagaimana telah diketahui bahwa kota Semarang menjadi salah satu kota dengan kawasan industri dan perguruan tinggi terpadat di pulau Jawa. Saat ini setidaknya terdapat sembilan kawasan industri di Kota Semarang yaitu Kawasan Industri Wijayakusuma, Kawasan Industri Terboyo, Kawasan Industri Lamicitra Nusantara, Lingkungan Industri Kecil Bugangan Baru,

⁵ Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia 2022* (Jakarta: BPS, 2022).

⁶ Perkim.id, *Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang*, diakses melalui <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-kota-semarang/> pada 5 Desember 2022.

Kawasan Industri Guna Mekar Tambak Aji, Kawasan Industri Bukit Semarang Baru, Kawasan Industri Candi, Kawasan Industri Tugu dan Kawasan Industri Sinar Centra Cipta.⁷ Selain itu terdapat setidaknya 26 universitas yang tersebar di kota Semarang baik universitas negeri, swasta, keagamaan, sekolah tinggi maupun politeknik.⁸ Salah satunya adalah universitas keagamaan negeri yaitu Universitas Islam Negeri Walisongo atau disingkat UIN Walisongo yang berlokasi di Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. UIN Walisongo sebagai salah satu universitas negeri keagamaan terbesar di Indonesia saat ini memiliki lebih dari 20.000 mahasiswa yang terbagi ke dalam sembilan fakultas berbeda.⁹

Beberapa jenis tempat tinggal yang dapat disewakan salah satunya berupa kamar kos atau rumah kos. Rumah kos adalah hunian yang disewakan sebagai tempat tinggal seorang pendatang dari tempat atau kota lain. Umumnya indekos atau biasa disebut rumah kos merupakan rumah yang terdiri dari beberapa kamar untuk selanjutnya disewakan kepada beberapa orang berbeda selain itu terdapat rumah kontrakan yang pada pokoknya sama-sama menjadi hunian sewa. Perbedaan indekos dengan kontrakan biasanya terdapat pada bentuk bangunannya serta fasilitas yang

⁷ Muhammad Junaidi, "Pengembangan Kawasan Industri Dalam Memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Semarang Suatu Perspektif Konsep Pembangunan Berkelanjutan," *Jurnal Dinamika Sosbud* vol. 17, no. 2 (2015). 60.

⁸ Detikedu, *Daftar 26 Universitas di Semarang*, diakses melalui <https://www.detik.com/edu/perguruan-tinggi/d-6245031/daftar-26-universitas-di-semarang-dari-kampus-negeri-hingga-swasta> pada 5 Desember 2022.

⁹ Wikipedia, *UIN Walisongo*, diakses melalui https://id.wikipedia.org/wiki/Universitas_Islam_Negeri_Walisongo pada 3 Desember 2022.

ditawarkan oleh keduanya, rumah kos biasanya dibangun dengan beberapa kamar yang berjejer atau menyatu dengan rumah pemilik indekos atau setidaknya dekat dengan rumah pemilik indekos hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam mengawasi para penghuni indekos, sedangkan rumah kontrakan biasanya berdiri sendiri dan berbentuk layaknya rumah biasa yang kosong dengan beberapa kamar saja.¹⁰ Dalam hal fasilitas, lokasi dan ketentuan dalam setiap kamar kos dapat berbeda tergantung kepada siapa pemilik indekos tersebut.

Kegiatan sewa-menyewa indekos pada dasarnya merupakan sebuah perbuatan hukum berupa “perjanjian sewa-menyewa” antara pemilik indekos sebagai penyedia dan penyewa indekos sebagai pihak yang membutuhkan, oleh karenanya perjanjian yang ideal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mensyaratkan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika memenuhi empat unsur yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian, 3) Mengenai suatu hal tertentu, dan, 4) Suatu sebab yang halal.¹¹ Tujuan ditetapkannya keempat unsur tersebut pada pokoknya adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak jika kemudian terjadi wanprestasi atas perjanjian yang dilakukan, dalam hal ini adalah perjanjian sewa-menyewa indekos.

Selain menjadi syarat sahnya sebuah perjanjian, unsur-

¹⁰ Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja,” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 134.

¹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

unsur tersebut juga bertujuan untuk memberikan kepastian bagi para pihak yang melakukan perjanjian guna menjaga kepastian dan kekuatan hukum dari perjanjian tersebut jika terjadi wanprestasi. Hal ini berdasarkan Pasal 163 HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa dalam perkara perdata para pihak mendalilkan sesuatu dengan alat bukti surat sebagai alat bukti utamanya, selain itu Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa dalam melakukan kegiatan usaha setiap pihak wajib dan berhak untuk memberikan dan mendapatkan informasi yang sebenar-benarnya mengenai objek yang diperjanjikan, diperjual-belikan atau disewakan.

Jalan Srikaton Selatan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang menjadi salah satu wilayah dengan jumlah rumah kos cukup banyak di sekitar Kecamatan Ngaliyan. Setidaknya terdapat 7 rumah kos dengan masing-masing rumah menyediakan 6 sampai 15 kamar untuk disewakan, mayoritas penghuni indekos di Jalan Srikaton Selatan adalah mahasiswa yang menempuh pendidikan di UIN Walisongo Semarang serta beberapa karyawan pabrik yang bekerja di kawasan industri. Namun, sekalipun berada dalam kawasan yang sama, setiap pemilik rumah kos menerapkan harga, fasilitas, perjanjian, aturan dan berbagai ketentuan lainnya secara berbeda tergantung kepada keputusan dari pemilik indekos tersebut. Hal ini kemudian dapat mengaburkan aspek kepastian hukum dalam perjanjian sewa-menyewa indekos terutama bagi indekos yang menetapkan perjanjian sewa-menyewa secara lisan.

Sehingga perlu adanya kesepakatan dalam perjanjian dengan menjunjung tinggi asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan kelanjutan atas asas kesederajatan atau keseimbangan para pihak dalam perjanjian sebagai dasar hubungan keperdataan serta sebagai pembeda dengan hubungan kepublikan yang bersifat atasan dan bawahan. Berlakunya asas ini tidak serta-merta dapat dilaksanakan melainkan harus juga memperhatikan keberadaan asas lain seperti asas keseimbangan, asas moral dan asas kepatuhan hukum.¹²

Perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan memiliki kemungkinan yang sangat besar dalam menyebabkan kendala bagi para pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa indekos seperti ketidakpastian aspek-aspek yang diperjanjikan, kemungkinan penggunaan ketentuan dan kebijakan yang berbeda antar penghuni indekos, hilangnya pertanggungjawaban oleh para pihak dan berbagai masalah lain berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa indekos.

Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan di atas, penulis akan untuk mengkaji secara mendalam permasalahan tersebut untuk kemudian mengangkat skripsi dengan judul “Penerapan Perjanjian Lisan Dalam Sewa-Menyewa Indekos Terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus Di Wilayah Indekos Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)”

¹² Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja,” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 134.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan dalam latar belakang, peneliti menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan perjanjian lisan dalam sewa-menyewa indekos di jalan Srikaton selatan, kota Semarang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap risiko wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di jalan srikaton selatan, kota semarang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan perjanjian lisan dalam sewa-menyewa indekos di jalan Srikaton selatan, kota Semarang.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap risiko wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di jalan srikaton selatan, kota semarang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat diperoleh dari hasil penelitian ini adalah:

1. Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan dan manfaat bagi pengembangan dan pemahaman mengenai pentingnya sebuah perjanjian dilaksanakan secara tertulis guna mendapatkan kepastian hukum serta dapat menjadi bukti perjanjian yang sah di hadapan hukum jika kemudian hari terjadi wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

2. Praktis

Secara praktis diharapkan Dengan adanya penelitian ini bisa membagikan dorongan pengetahuan kepada para pihak yang terpaut antara lain:

- a. Untuk penyedia indekos maupun penghuni indekos agar memperhatikan aspek kepastian dan unsur-unsur dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa indekos demi menghindari adanya manipulasi atau kebijakan dari pihak lain yang merugikan.
- b. Untuk para peneliti berikutnya untuk melaksanakan penelitian berguna seperti sumber penuntun teori atau rujukan serta bahan tambahan bagi penelitian di masa mendatang.
- c. Untuk masyarakat luas penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan tambahan mengenai pentingnya sebuah perjanjian sewa-menyewa indekos dilaksanakan secara tertulis.

E. Telaah Pustaka

Telaah Pustaka digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai hubungan pembahasan dengan penelitian yang telah ada sebelumnya. Sehingga tidak terjadi pengulangan dan plagiasi sebuah karya ilmiah yang telah ada sebelumnya namun tetap memiliki keterkaitan yang sama. Dalam hal ini peneliti menemukan beberapa penelitian sebagai berikut:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Annisa Syaufika dan rekan dengan judul “Kebebasan Memilih Piak dalam Kontrak pada Asas Kebebasan Berkontrak dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal”. Dalam penelitian tersebut peneliti menemukan fakta

bahwa terdapat sebagian masyarakat atau penyedia layanan sewa kamar tinggal (indekos) yang hanya menerima penyewa indekos sesuai dengan kriteria yang ia kehendaki, sebagai contoh adalah terdapatnya tempat indekos yang memasang papan “Terima Indekos Muslim”. Penelitian ini merupakan penelitian normatif-yuridis dengan studi pustaka, adapun hasil penelitian dalam penelitian tersebut menyatakan bahwa pemaknaan dan kebebasan dalam memilih pihak dalam perjanjian sewa-menyewa indekos adalah setiap orang berhak mengikatkan dirinya terhadap suatu perjanjian sewa-menyewa namun tetap memperhatikan asas-asas perjanjian seperti anti-diskriminasi, peraturan perundang-undangan dan kepatutan dalam masyarakat.¹³

Penelitian yang dilakukan oleh Annisa menjadi salah satu rujukan dan bahan analisa bagi penelitian ini karena dapat memberikan informasi dan gambaran mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam menyusun sebuah perjanjian sewa-menyewa secara adil tanpa adanya diskriminasi, namun tetap memberikan hak bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan keinginan dan kebutuhan para pihak.

Kedua, Penelitian yang dilakukan oleh Nurasih Harahap dalam tulisannya yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Kamar kos di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan”. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa setiap perjanjian sewa-menyewa yang timbul atau didasarkan kepada peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 1548 sampai 1600 KUHPerdara, namun keberadaan perjanjian sewa-menyewa

¹³ Annisa Syaufika Yustisia Ridwan, “Kebebasan Memilih Pihak Dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* vol. 25, no. 1 (2018). 136.

menyewa indekos secara lisan kemudian dapat memberikan hambatan dan ketidakpastian dalam sebuah perjanjian. Sebagai sebuah penelitian yang bersifat deskriptif analisis, peneliti menyimpulkan bahwa perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat mengenai fasilitas dan harga sewa kamar kos antara penyedia dan penyewa kamar kos. Namun, dalam pelaksanaannya perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos secara lisan cenderung menimbulkan banyak hambatan berupa ketidakjelasan dan ketidakadilan penerapan bagi penghuni indekos asli warga daerah tersebut atau pendatang.¹⁴

Penelitian yang dilakukan Nurasiah merupakan bahan penting dalam penelitian ini karena membantu memberikan gambaran dan perbandingan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di wilayah Kelurahan Teladan Barat, penelitian tersebut menjadi tambahan sudut pandang bagi penelitian ini dimana objek penelitian berada di Jalan Srikaton selatan, Kota Semarang.

Ketiga, Penelitian yang dilakukan oleh Dewa Ayu Putu Utrai Praba dan rekan dengan judul “Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos (*Indekos*) bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja”. Penelitian tersebut berupaya untuk menjelaskan bagaimana mekanisme sewa-menyewa indekos dan pelaksanaannya secara lisan di wilayah kota Singaraja terutama jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, penelitian tersebut termasuk dalam jenis penelitian yuridis empiris dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian tersebut

¹⁴ Nurasiah Harahap, “Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Kamar Indekos Di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi* vol. 19, no. 2 (2020). 137.

disimpulkan bahwa perjanjian berdasarkan itikad baik seyogyanya dilakukan secara tertulis berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdato sekalipun undang-undang menetapkan bahwa sebuah perjanjian dianggap sah ketika para pihak menyetujuinya secara lisan, hal ini berkaitan dengan akibat hukum berupa wanprestasi yang mungkin terjadi berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1347 KUHPerdato.¹⁵

Penelitian tersebut memberikan masukan dan sudut pandang bagi penelitian ini berkaitan dengan efek negatif perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan karena dapat menyebabkan ketidakpastian hukum ketika timbul wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, selain itu dalam penelitian ini peneliti berupaya untuk menyajikan gambaran pelaksanaan dan risiko perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di wilayah Jalan Srikaton selatan, Kota Semarang.

Keempat, Skripsi yang ditulis oleh Evi Rohmatul Aini dengan judul “Perjanjian sewa-menyewa Menyewa Kamar kos Syafinah Secara Lisan di Kelurahan ucangan Kartasura Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Islam”. Penelitian tersebut memiliki rumusan masalah yang pada pokoknya menggunakan sudut pandang hukum perdata dan hukum Islam untuk menganalisa keabsahan sebuah perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan serta bagaimana risiko dan pengaruhnya terhadap wanprestasi yang mungkin terjadi. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa kamar

¹⁵ Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja,” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 133.

kos syafinah telah bertentangan dengan ketentuan dalam Hukum Perdata maupun kaidah-kaidah dalam hukum Islam sehingga menyebabkan hilangnya kepastian hukum dari perjanjian tersebut.¹⁶

Penelitian tersebut memiliki perbedaan dengan penelitian ini berkaitan dengan ruang lingkup dan batasan penelitian, selain itu objek penelitian antara keduanya sangatlah berbeda namun masih memiliki keterkaitan dan kesamaan objek yaitu semua rumah kos dan keduanya menggunakan perjanjian lisan dalam melaksanakan perjanjiannya. Penelitian tersebut kemudian menjadi salah satu sumber bagi penelitian ini guna menguatkan argumentasi dari sudut pandang hukum Islam.

Kelima, Skripsi yang ditulis oleh Jihan dengan judul “Problematika Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus di Rumah kos Wisma Pratiwi)”. Penelitian tersebut berupa penelitian yuridis-empiris yang bersifat deskriptif, hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa indekos di rumah kos Wisma Pratiwi tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perjanjian yang baik berdasarkan KUHPerdata karena cenderung berupaya untuk mengabaikan banyak sekali kebiasaan hukum yang umum diterapkan dalam hukum di Indonesia. Selain itu berbagai Problematika karena perbedaan hak dan kewajiban antara para pihak menjadi masalah yang terus-menerus terjadi selama

¹⁶ Evi Rohmatul Aini, *Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam* (Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

perjanjian sewa-menyewa ini berlangsung.¹⁷

Penelitian tersebut memiliki objek yang berbeda dengan penelitian ini, ruang lingkup serta fokus penelitian antara penelitian tersebut dengan penelitian ini cukup berbeda namun masih memiliki tujuan pokok yang serupa yaitu bertujuan untuk mengungkapkan mekanisme pelaksanaan sebuah perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan di suatu rumah kos serta implikasinya bagi para pihak. Namun, secara lebih jauh peneliti berupaya untuk menjelaskan aspek pertanggungjawaban dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan.

Selain berdasarkan telaah pustaka sebagaimana telah disampaikan di atas, peneliti juga mendapatkan beberapa penelitian, tulisan, jurnal maupun berita yang berkaitan dengan tema penelitian, selain sebagai pembandingan dan sumber data, penelitian-penelitian tersebut juga membantu proses penelitian dan pengumpulan data agar hasil penelitian menjadi lebih terstruktur dan akurat.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sebuah metode untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran penelitian serta berbagai hal berkaitan dengan fokus penelitian. Metode sebagai pedoman cara seorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan maupun objek penelitian yang ingin dipahami.¹⁸ Adapun tahapan

¹⁷ Jihan, *Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah kos Wisma Pratiwi)* (Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017).

¹⁸Soejono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; UI Press, 1986),

lebih terperinci yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan sebuah kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan tujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, melalui proses analisa.¹⁹ Dalam penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian lapangan (*field research*) yang mana merupakan sesuatu tata cara penelitian yang memakai fakta-fakta yang diperoleh dari sikap manusia, baik sikap verbal yang diperoleh dari sebuah wawancara ataupun sikap nyata yang dicoba lewat pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian.²⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, penelitian deskriptif merupakan sebuah penelitian dengan cara menggali dan menilai antar variabel baik secara mandiri ataupun lebih tanpa membuat sebuah perbandingan (komparasi), ataupun menghubungkan antara variabel satu dengan variabel yang lain.²¹

67.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan III, (Jakarta: UI Press, 2007), 5.

²⁰ Mukti Fajar Nd and Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum : Normatif & Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010). 280.

²¹ Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001). 200.

3. Sumber Data

Sumber data adalah subjek dari mana data itu dapat diperoleh.²² Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder sebagai sumber data dalam penelitian, sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh oleh peneliti secara langsung tanpa perantara pihak lain (langsung dari objeknya) dengan metode wawancara dan dokumentasi, kemudian disusun sedemikian rupa untuk mempermudah proses analisis.²³ Adapun pihak yang diwawancarai oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. 4 orang penghuni indekos di Jalan Srikaton selatan, Kota Semarang.
2. 3 orang pemilik indekos di Jalan Srikaton selatan, Kota Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti tidak secara langsung dari objek penelitian, namun, melalui sumber lain yang berkaitan sebagai pembanding data primer dalam proses analisis data primer.²⁴ Data sekunder dalam penelitian ini terbagi atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai berikut :

²² Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001). 211.

²³ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018), 214.

²⁴ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 216.

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas akan pemberlakuannya, yaitu peraturan perundang-undangan,²⁵ bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut;

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- d) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- e) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Kos

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang terkait erat dengan bahan hukum primer, bahan ini dapat berupa segala publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak *autoritatif* yang terdiri atas rancangan peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hukum, jurnal dan penelitian ilmiah, buku-buku teks, dokumen dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan data yang diperoleh dari penelitian dokumentasi dan hasil wawancara dari lembaga

²⁵ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 214.

maupun para pihak yang berhubungan langsung dengan masalah yang dikaji dalam penelitian ini.²⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data-data penelitian dari sumber data (subyek maupun sampel penelitian) teknik pengumpulan data merupakan suatu kewajiban, karena teknik pengumpulan data ini akan menjadi dasar untuk menyusun instrumen penelitian.²⁷ Teknik pengumpulan data dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

a. Interview/Wawancara

Menurut Esterberg wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²⁸ Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan (sebagai pedoman wawancara) sesuai dengan permasalahan yang akan dicari jawabannya. Peneliti melakukan pengumpulan data melalui Wawancara dengan narasumber yang telah ditetapkan

²⁶ Suteki & Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018) 224.

²⁷ Vigih Heri Kristanto, *Metodologi Penelitian Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah (KTI)* (Yogyakarta: Deepublish Publisher, 2018). 18.

²⁸ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-19 (Bandung: Alfabeta, 2013), 231.

b. Dokumentasi

Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang yang berhubungan dengan objek penelitian.²⁹ Dokumentasi dalam penelitian ini berfokus kepada segala dokumen yang berkaitan dengan tema penelitian. Peneliti berupaya untuk menelusuri serta mengeksplorasi berbagai peraturan perundang-undangan, buku teks, penelitian hukum maupun berbagai sumber berita yang berkaitan dengan penelitian.

c. Observasi

Observasi penelitian merupakan salah satu dari beberapa metode yang digunakan dalam penelitian ilmiah untuk mengumpulkan data secara objektif dan mendapatkan pemahaman mendalam tentang objek penelitian. Dalam observasi penelitian, peneliti dapat menjadi pengamat pasif atau terlibat lebih aktif dalam situasi yang diamati, tergantung pada tujuan dan sifat penelitian tersebut.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah proses mencari serta menyusun secara sistematis data yang diperoleh sehingga dapat dipahami dengan mudah dan hasil penelitiannya dapat dipahami dengan mudah dan temuannya dapat diinformasikan

²⁹ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Cet. Ke-19 (Bandung: Alfabeta, 2013), 240.

kepada orang lain.³⁰ Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif, metode penelitian kualitatif pada pokoknya merupakan metode pemaknaan ataupun interpretasi terhadap suatu kejadian atau indikasi, baik pada pelakunya ataupun produk dari reaksinya.³¹

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan-pembahasan dalam penelitian ini disusun dalam lima bab yang disusun sedemikian rupa, dimana antara satu bab dengan bab lainnya memiliki keterkaitan logis dan sistematis dalam memaparkan hasil penelitian, untuk mempermudah dalam penyusunan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dibuatlah sistematika penelitian sebagai berikut:

Bab Pertama, Pendahuluan meliputi gambaran umum tentang penelitian yang meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, landasan teori, metode penelitian yang digunakan serta sistematika penulisan.

Bab Kedua, Tinjauan Umum Perjanjian sewa-menyewa Indekos dan Wanprestasi meliputi gambaran umum tentang Perjanjian sewa-menyewa, Indekos, Wanprestasi serta peraturan perundang-undangan terkait.

Bab Ketiga, Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa Indekos Secara Lisan Di Jalan Srikaton Selatan,

³⁰Muhammad Nadzir, *Metode Penelitian*, (Jakarta; Ghalia Indonesia, 2003), 241.

³¹ Sirajuddin Saleh, *Analisis Data Kualitatif* (Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017). 34.

Kota Semarang, meliputi gambaran umum objek penelitian. Dalam bab ini membahas mengenai objek penelitian itu sendiri secara umum, guna menjelaskan mengenai objek yang akan diteliti.

Bab Keempat, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian sewa-menyewa Indekos Secara Lisan Di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang. Meliputi penyajian data disertai analisis hukum terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan.

Bab Kelima, Penutup meliputi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN DAN WANPRESTASI DALAM HUKUM PERIKATAN

A. Perjanjian dalam Hukum Perikatan

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Zaeni adalah “suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek hukum, sehubungan dengan itu, seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain”.¹ Dalam KUH Perdata, perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang perikatan. Penggunaan istilah kontrak, perjanjian dan perikatan memiliki makna yang sama berdasarkan judul Bab II Buku III BW yang berbunyi “tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian”.²

Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan Black’s Law Dictionary merumuskan kontrak sebagai “an agreement between two or more persons which creates an obligation, to do or not to do a particular thing”.

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak sebagai “perangkat hukum yang hanya mengatur aspek

¹ Asyadie Zaeni, *Hukum Bisnis* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008). 22.

² Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2018). 110.

tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu”. Subekti dalam pendapatnya mengatakan bahwa “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, sedangkan perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.³

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan akan menimbulkan sanksi.⁴ Dengan pengertian tersebut maka dalam suatu perjanjian terikat kepada beberapa unsur yaitu: 1) Hubungan hukum, 2) Para pihak, dan 3) melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Kesimpulan tersebut didukung oleh pendapat Warsono Prodjodikoro yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”. Hal serupa diungkapkan oleh

³ Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara),” *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012).

⁴ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2018). 109

Qirom Samsudin yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁵

Perjanjian dalam kaidah hukum di Indonesia menganut sistem terbuka (*open system*), artinya setiap orang berhak untuk mengadakan perjanjian dengan pihak manapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya serta bentuk kontrak perjanjian tersebut. Selain itu, para pihak diizinkan untuk membuat kontrak sebagaimana telah diatur dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian, persetujuan dan kontrak pada dasarnya memiliki makna yang sama berupa peristiwa hukum dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu sehingga melahirkan hubungan hukum. Sedangkan perikatan memiliki cakupan yang lebih luas dimana secara singkat perikatan lahir dari perjanjian, persetujuan atau kontrak.⁶

2. Jenis-jenis Perjanjian

Sistem terbuka (*open system*) merupakan sistem pengaturan hukum perjanjian yang dianut di Indonesia. Artinya, setiap orang berhak untuk mengadakan perjanjian sebagaimana dijamin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata

⁵ Lena Griswati, *Pelindungan HUKUM Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian* (Yogyakarta: Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, 2005). 87.

⁶ Joni Emirzon and Dr Muhamad, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Prenada Media, 2021).

yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan kata lain, hukum di Indonesia memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat, menyepakati, mengadakan, menentukan isi, melaksanakan, menentukan bentuk dan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhannya selama tidak bertentangan dengan kaidah hukum dan norma yang berlaku.⁷

Mariam Darus menjelaskan bahwa jenis perjanjian perdata berdasarkan substansi perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:⁸

- a. Perjanjian Timbal Balik, merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak, sebagai contoh adalah perjanjian jual beli dan perjanjian hutang.
- b. Perjanjian Cuma-Cuma, merupakan perjanjian yang memberikan keuntungan kepada salah satu pihak saja, sebagai contoh adalah perjanjian hibah dan wakaf.
- c. Perjanjian atas Beban, merupakan perjanjian dimana prestasi dari pihak pertama merupakan kontra prestasi dari pihak kedua namun masih memiliki keterkaitan hukum sebagai contoh adalah perjanjian pinjaman dengan bunga.
- d. Perjanjian Bernama (*Benoemd*), merupakan perjanjian khusus yang memiliki nama sendiri sebagaimana diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang

⁷ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern Di Era Globalisasi*, Edisi Revisi (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015). 82.

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

berdasarkan Bab V sampai Bab XVIII KUH Perdata.

- e. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemd Overeenkomst*), merupakan perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata namun ada di tengah masyarakat, perjanjian ini umumnya berdasarkan asas kebebasan berkontrak.
- f. Perjanjian Obligatoir, merupakan perjanjian dimana para pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak lain sehingga menimbulkan perikatan.
- g. Perjanjian Kebendaan, merupakan perjanjian dimana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain.
- h. Perjanjian Konsensual, merupakan perjanjian dimana antara kedua belah pihak mencapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.
- i. Perjanjian Riil, merupakan perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, sebagai contoh adalah perjanjian pinjam pakai dan penitipan barang.
- j. Perjanjian Liberatoir (*Liberatoir Overeenkomst*), merupakan perjanjian dimana para pihak sepakat untuk membebaskan diri dari kewajiban yang ada, sebagai contoh adalah perjanjian pembebasan hutang.
- k. Perjanjian Pembuktian (*Bevifs Overeenkomst*), merupakan perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- l. Perjanjian Publik, merupakan perjanjian yang sebagian atau seluruhnya berada dalam kuasa hukum publik karena salah satu pihak adalah pemerintah dan pihak lainnya

adalah swasta. Sebagai contoh adalah perjanjian ikatan dinas dan pengadaan barang oleh pemerintah.

- m. Perjanjian Campuran, merupakan perjanjian yang mengandung lebih dari satu substansi atau substansi perjanjian, sebagai contoh adalah pemilik hotel yang menyewakan kamar (perjanjian sewa-menyewa) juga menyajikan makanan (perjanjian jual beli) serta memberikan opsi pembayaran dengan cicilan (perjanjian kredit).

Perjanjian dilihat dari segi bentuknya terbagi menjadi dua macam yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan.⁹

Perjanjian tertulis kemudian dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu perjanjian di bawah tangan, perjanjian dengan saksi notaris (notaris hanya melegalisir) serta perjanjian yang dibuat di hadapan notaris dan pejabat berwenang dalam bentuk akta notariel. Sebagai tambahan, berdasarkan Pasal 31 Undang-undang Nomor 24 tahun 2009 menyatakan bahwa:

“Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga negara Indonesia.”

Lebih lanjut, perjanjian lisan umumnya diterapkan kepada perikatan yang bersifat sederhana, singkat dan dilaksanakan antara para pihak yang memiliki hubungan

⁹ HS Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021). 166.

dekat. Perjanjian lisan dianggap lemah karena tidak memiliki bukti sebagai pembuktian, meskipun demikian perjanjian lisan diakui secara sah selama memenuhi kaidah dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 syarat sahnya perjanjian.¹⁰

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:¹¹

a. Kata sepakat

Seseorang dikatakan memberikan persetujuan atau kesepakatan (*toestemming*) jika ia menghendaki apa yang disepakati dan menyatakannya secara sah. Satrio menjelaskan ada beberapa cara menyatakan persetujuan secara sah yaitu secara tegas dengan akta otentik dan akta bawah tangan serta secara diam-diam.

b. Kecakapan para pihak

Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian (*om eene verbintenis aan te gaan*) turut menjadi syarat sahnya sebuah perjanjian. Selanjutnya Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa pada dasarnya setiap orang adalah cakap kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerdata atau yang ditetapkan tidak cakap oleh pengadilan dan undang-undang. Sebagai contoh adalah orang yang di bawah

¹⁰ Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiarmaka, "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja," *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 118.

¹¹ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 330.

pengampuan (*curatele* atau *conservatorship*), dungu (*omnoozelheid*), rabun (*razernij*) dan lemah akal (*zwakheid van vermogens*).

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa setiap perjanjian harus memiliki pokok suatu benda (*zaak*) atau objek mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*). Pada pokoknya, dalam sebuah perjanjian harus ada objek atau hal yang diperjanjikan berupa barang atau perbuatan.

d. Sebab (*causa*) yang halal

Menurut Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa kausa yang terlarang adalah kausa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) maka harus memperbandingkan kondisi dan situasi di masyarakat tersebut. Suatu perjanjian juga tidak boleh memuat kausa yang mengganggu keamanan dan kesejahteraan masyarakat (*public's safety and welfare*).¹²

Keempat syarat tersebut merupakan persyaratan bersifat subjektif dan objektif dimana syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Pemenuhan syarat objektif dan subjektif berkaitan dengan kondisi perjanjian

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). 21.

yang dapat batal demi hukum (*nieteg* atau *bull and ab initio*) serta dapat dibatalkannya (*vernietigbar = voidable*). Namun, pembatalan tersebut harus berdasarkan putusan pengadilan.¹³

4. Asas-asas Hukum Perjanjian

Asas hukum menurut Sajipto Rahardjo adalah “suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, karena melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakatnya”.¹⁴

Asas hukum menjadi landasan bagi lahirnya suatu peraturan hukum, serta menjadi tempat kembalinya hukum kepada asas-asas tersebut. Asas hukum juga berfungsi sebagai pedoman atau penunjuk arah bagaimana hukum berjalan, asas hukum tidak akan berguna secara langsung dalam menelaah kasus-kasus rumit namun menjadi patokan dasar dalam melaksanakan sebuah aturan hukum.¹⁵

Dalam kajian hukum perjanjian dikenal lima asas sebagai berikut:¹⁶

¹³ Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara),” *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012).

¹⁴ Satjipto Rahardjo, “Peranan Dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional,” in *Seminar Dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan* (Jakarta, 2000).

¹⁵ HS Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021). 9.

¹⁶ Annisa Syaufika Yustisia Ridwan, “Kebebasan Memilih Pihak Dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal,” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* vol. 25, no. 1 (2018).

a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak didasarkan kepada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang pada pokoknya memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk membentuk suatu perjanjian selama tidak bertentangan dengan norma, susila maupun undang-undang. Perlu dipahami bahwa asas kebebasan berkontrak tidaklah mutlak dan dibatasi oleh berbagai ketentuan lain, sebagai contoh dalam KUH Perdata terdapat beberapa pembatasan sebagai berikut:

- Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, sepakat para pihak;
- Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata, harus cakap hukum;
- Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, *causa* yang halal;
- Pasal 1332 KUH Perdata, batasan objek perjanjian;
- Pasal 1335 KUH Perdata, tidak adanya kekuatan hukum;
- Pasal 1337 KUH Perdata, dilarang memuat hal-hal yang dilarang hukum, norma, kesusilaan dan ketertiban umum;

b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualisme menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak telah mengikat karena telah mencapai kesepakatan atau konsensus dan menimbulkan kewajiban hukum.¹⁷ Jika dihubungkan dengan keberadaan perjanjian tidak tertulis secara lisan saja, memungkinkan terjadinya kekhilafan, paksaan dan penipuan sebagaimana dilarang oleh Pasal 1321 KUH Perdata. Sehingga

¹⁷ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007). 263.

keberadaan asas konsensualisme menjadi penting untuk mencegah hal-hal tersebut.

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas pacta sunt servanda berlaku dalam sistem hukum perjanjian terbuka serta sebagai prinsip kekuatan hukum mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Adagium tersebut diakui sebagai aturan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara timbal-balik pada hakikatnya bermaksud untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya dan jika perlu dapat dipaksakan sebagai hukum mengikat dimana para pihak harus menaati apa yang telah mereka sepakati.¹⁸

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas penting dalam sebuah perjanjian, Wirdjono membagi itikad baik menjadi dua macam yaitu itikad baik saat memulai suatu perjanjian dan itikad baik saat melaksanakan kewajiban yang termaktub dalam perjanjian tersebut.

e. Asas kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian tercantum dalam Pasal 1340 dan 1317 KUH Perdata yang pada pokoknya menegaskan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya serta tidak dapat menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, kecuali sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 dan 1318 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa dalam hal perjanjian dibuat untuk kepentingan atau menyangkut

¹⁸ HS Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021). 147.

kepentingan pihak ketiga maka asas ini dapat dikecualikan.

Pada 17-19 Desember 1985 Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman merumuskan delapan asas hukum perikatan nasional sebagai berikut:¹⁹

- a. Asas kepercayaan
- b. Asas persamaan hukum
- c. Asas moral
- d. Asas kepatuhan
- e. Asas kebiasaan
- f. Asas perlindungan
- g. Asas kepastian hukum
- h. Asas keseimbangan

5. Macam Perjanjian Perdata Umum

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menjelaskan bahwa terdapat berbagai macam perjanjian perdata yang untuk selanjutnya dijelaskan, diatur dan diperinci dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Di antara berbagai jenis perjanjian perdata, terdapat beberapa perjanjian yang paling umum digunakan dalam masyarakat sebagai berikut:

- a. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Jual Beli dalam KUHPperdata diatur dalam Pasal 1457 hingga 1513, dalam Pasal 1457 disebutkan bahwa “Jual Beli adalah perjanjian dimana penjual mengikatkan

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). 41-44.

diri untuk menyerahkan suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga tertentu”. Selain itu dalam pasal-pasal selanjutnya diatur pula mengenai hak dan kewajiban para pihak, pembayaran, risiko serta pembatalan perjanjian.²⁰

b. Perjanjian Sewa

Perjanjian sewa merupakan perjanjian dimana pihak pemilik atau pengguna hak atas suatu barang atau properti memberikan hak penggunaan barang atau properti tersebut kepada pihak penyewa dengan imbalan pembayaran sewa sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Perjanjian sewa diatur dalam Pasal 1234 hingga 1305 KUH Perdata dengan pokok-pokok pengaturan mengenai objek perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu sewa, pembayaran sewa serta berakhirnya perjanjian sewa.²¹

c. Perjanjian Hutang

Perjanjian hutang secara singkat merupakan perjanjian dimana debitur mengikatkan dirinya untuk melakukan suatu prestasi kepada kreditur dan pihak kreditur memiliki hak untuk menuntut prestasi tersebut. Perjanjian ini diatur dalam Pasal 1131 hingga 1271 KUH Perdata dengan pokok pengaturan berkaitan dengan definisi, hak dan kewajiban debitur maupun kreditur, prestasi dalam perjanjian serta

²⁰ A.A Gede Agung Brahmanta and I Made Sarjana, “Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan Dengan Pihak Pengembang Di Bali,” *Acta Comitas* vol. 2, no. 1 (2016). 35.

²¹ Mahalia Nola Pohan and Sri Hidayani, “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Perspektif Hukum* vol. 1, no. 1 (2020). 67.

ketentuan mengenai bunga dan biaya tambahan.

d. Perjanjian Waris

Perjanjian waris secara umum merujuk kepada perjanjian yang dibuat oleh ahli waris untuk mengatur, membagi atau mengubah pembagian dan/atau pengelolaan harta waris yang mereka terima setelah meninggalnya pewaris. Namun, perjanjian ini memiliki batasan sebagaimana diatur dalam hukum dan aturan yang berlaku di Indonesia. Dalam KUH Perdata, perjanjian waris diatur dalam Pasal 830 hingga 1123.

Selain perjanjian sebagaimana telah disebutkan di atas, masih terdapat lebih banyak macam perjanjian yang dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan konteks hukum para pihak, seperti perjanjian lisensi, perjanjian asuransi, perjanjian kerjasama, perjanjian *franchise*, perjanjian hak cipta dan perjanjian-perjanjian lainnya yang dibentuk dengan memperhatikan persyaratan dan ketentuan sesuai dengan hukum yang berlaku.

6. Kekuatan Mengikat Perjanjian

Setiap perjanjian dibuat untuk memenuhi tujuan tertentu yang diinginkan oleh para pihak, meskipun sebuah perjanjian didasarkan kepada asas kebebasan berkontrak namun tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan maupun hal yang dilarang oleh undang-undang. Masing-masing pihak berhak menerima atau menolak apa yang diperjanjikan sebelum perjanjian tersebut disepakati dan mengikat bagi para pihak. Ketentuan mengikat tersebut bertujuan untuk menciptakan keadilan, ketertiban dan

kepastian hukum.²²

Selain memperhatikan jenis, unsur dan syarat sahnya perjanjian, para pihak sebaiknya juga memperhatikan tahapan-tahapan dalam menyusun sebuah perjanjian, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

a. Pra penyusunan perjanjian

Sebelum menyusun sebuah perjanjian, sebaiknya para pihak memperhatikan empat hal antara lain: identifikasi para pihak, aspek dalam perjanjian, *memorandum of understanding (MOU)*, dan negosiasi;

b. Penyusunan perjanjian

Penyusunan perjanjian harus terperinci dan memuat segala informasi maupun ketentuan berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian berupa judul perjanjian, pembukaan, identitas para pihak, isi perjanjian, wanprestasi, ketentuan tambahan dan penutup. Jika diperlukan adanya revisi maka para pihak perlu mengetahui lebih lanjut ketentuan revisi tersebut.

c. Pasca penyusunan perjanjian

Perjanjian dilaksanakan setelah disepakati oleh para pihak, sehingga pelaksanaan isi perjanjian pasca ditandatanganinya sebuah perjanjian harusnya diperhatikan demi memastikan pelaksanaan perjanjian sebagaimana seharusnya.

²² Soerdjono Dirjdjosisworo, *Hukum Bisnis* (Bandung: Mandar Maju, 2003).
28.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang dinyatakan sah menurut undang-undang berlaku “mengikat” kepada para pihak serta menimbulkan konsekuensi hukum. Setiap perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan secara sukarela atau berdasarkan iktikad baik, jika dikemudian hari ditemukan suatu pelanggaran atau tidak terpenuhinya isi perjanjian maka dapat ditempuh penyelesaian sengketa melalui pengadilan maupun alternatif penyelesaian sengketa.²³

7. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Kos

Pemerintah Kota Semarang secara khusus melalui Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Kos telah memberikan arahan dan tujuan pengelolaan rumah kos guna memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta agar dapat menjadi acuan dalam pelaksanaan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian pengelolaan rumah kos di Daerah Kota Semarang.

Perda tersebut memiliki ruang lingkup meliputi:

- a. Pengelolaan rumah kos
- b. Hak dan kewajiban
- c. Izin pengelolaan rumah kos
- d. Larangan
- e. Pembinaan dan pengendalian
- f. Peran serta masyarakat

²³ Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2018). 113.

Dalam hal ini, Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan rumah kos yang dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi penataan ruang dengan anggaran yang dibebankan kepada APBD Kota Semarang.

B. Wanprestasi dalam Hukum Perikatan

1. Pengertian Wanprestasi

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pada hakikatnya setiap perjanjian bertujuan untuk memenuhi sebuah prestasi (tujuan) sebagaimana dituangkan dalam perjanjian dan mengikat selayaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.²⁴ Namun, pelaksanaan perjanjian tidak selalu sejalan dengan isi perjanjian sehingga prestasi tidak berjalan atau terpenuhi sebagaimana mestinya, peristiwa tersebut disebut dengan “wanprestasi”.

Prestasi merupakan suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.²⁵

²⁴ Joni Emirzon and Dr Muhamad, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Prenada Media, 2021). 15.

²⁵ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern Di Era Globalisasi*, Edisi Revisi (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015). 87.

Wanprestasi adalah “pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali”.²⁶ Secara umum wanprestasi dimaknai sebagai “suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana ditetapkan dalam suatu perjanjian yang ia sepakati”.

Dalam KUH Perdata, ketentuan mengenai wanprestasi dapat ditemukan pada Pasal 1238, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250 dan 1251 KUH Perdata. Dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, seseorang dinyatakan wanprestasi apabila telah menerima surat perintah atau akta sejenis yang biasanya disebut dengan somasi (*in gebreke stelling*). Adapun somasi adalah pemberitahuan pernyataan dari suatu pihak terhadap pihak lain yang menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam somasi tersebut.²⁷

2. Unsur-unsur Wanprestasi

Secara singkat unsur-unsur wanprestasi adalah adanya perjanjian yang sah²⁸, adanya kesalahan karena kelalaian atau kesengajaan, adanya kerugian, adanya sanksi atau ganti rugi, berakibat batalnya perjanjian, peralihan risiko dan dapat dibebankan biaya perkara jika permasalahan tersebut masuk ke pengadilan.

²⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan VI (Bandung: Alumni, 2006). 60.

²⁷ Medika Andarika Adati, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 KUHP,” *Lex Privatum* 6, no. 4 (2018). 7.

²⁸ Memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

Wanprestasi terjadi karena kesengajaan, kelalaian maupun keadaan memaksa (*overmacht*) yaitu suatu kondisi yang berada di luar kendali. Adapun kesengajaan dan lalai dalam wanprestasi dapat berupa:²⁹

- a. Sama sekali tidak melaksanakan prestasi
- b. Prestasi yang dilaksanakan tidak sempurna
- c. Terlambat memenuhi prestasi
- d. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur wanprestasi setidaknya adalah sebagai berikut.³⁰

a. Kesalahan

Kesalahan setidaknya harus memenuhi dua syarat yaitu: 1) perbuatan yang dilakukan sebenarnya dapat dihindari dan 2) perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada di pembuat kesalahan. Suatu kesalahan harus dapat diukur secara objektif dan subjektif demi menghindari salah duga terhadap kesalahan tersebut.

b. Kelalaian

Merupakan sebuah perbuatan dimana pelaku mengetahui kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain namun tetap memilih untuk melakukannya.

c. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan sebuah perbuatan yang dilakukan secara sadar, dikehendaki dan diketahui, sehingga terjadinya kesengajaan yang menimbulkan kerugian bagi

²⁹ Medika Andarika Adati, "Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 KUHP," *Lex Privatum* 6, no. 4 (2018).

³⁰ Muhammad Abdul Kadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004). 60.

orang lain cukup diketahui oleh pelaku.

3. Akibat Hukum Wanprestasi

Setidaknya terdapat empat akibat dari adanya wanprestasi sebagai berikut:

- a. Perikatan tetap ada
- b. Salah satu pihak harus membayar ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata
- c. Beban risiko atau kerugian beralih kepada pihak yang melakukan wanprestasi
- d. Jika perikatan timbul dari perjanjian timbal balik, maka pihak yang dirugikan dapat membebaskan diri dari kewajibannya berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata

Sedangkan pihak yang merasa dirugikan akibat terjadinya wanprestasi dapat mengajukan tuntutan yang pada pokoknya berupa:³¹

- a. Pembatalan perjanjian
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi
- c. Pemenuhan kontrak
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi
- e. Tuntutan ganti rugi saja

Dalam hal terjadi wanprestasi karena keadaan yang tidak terduga (*overmacht*) maka belaku pasal 1245 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “tidak ada penggantian ganti rugi, kerugian, dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan sehingga terhalang

³¹ Sedyo Prayogo, “Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian,” *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016).

untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”. Menurut Subekti, “keadaan memaksa” selain berarti bahwa keadaan tersebut “di luar kekuasaannya” juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui ketika perjanjian itu dibuat.³²

Pada praktiknya sulit untuk menentukan apakah seseorang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian, karena cedera janji sering kali terjadi atau tidak terjadi dengan sendirinya. Terutama dalam hal pihak yang melakukan wanprestasi disebabkan lalai (*ingerbrekestelling*) dan tidak terduga (*overmacht*) proses pembuktian menjadi lebih sulit.

Namun, dalam hal telah terbukti bahwa suatu pihak melakukan wanprestasi, maka pihak lain memiliki hak-hak sebagai berikut:

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*)
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan (*ontbinding*)
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*)
- d. Hak menuntut pembatalan perikatan dengan ganti rugi

³² R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003).

BAB III
**PENERAPAN PERJANJIAN LISAN DALAM SEWA-
MENYEWA INDEKOS DI JALAN SRIKATON SELATAN,
KOTA SEMARANG**

**A. Gambaran Rumah kos/Indekos di Jalan Srikaton Selatan,
Kota Semarang.**

**1. Gambaran Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota
Semarang.**

Jalan Srikaton Selatan terdiri dari dua gang yang seluruhnya masuk ke dalam wilayah Desa Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang dengan Kode Pos 50184, selain itu berbatasan dengan Jalan Srikaton Dalam, Jalan Srikaton Tengah serta Jalan Taman Srikaton yang seluruhnya berdekatan dengan Jalan Gatot Subroto sebagai jalan utama.

Wilayah Jalan Srikaton Selatan hanya berjarak 1,6 KM dari Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang serta berjarak 1,1 KM dari Kawasan Industri Candi, hal ini menjadikan wilayah Jalan Srikaton Selatan menjadi lokasi strategis untuk dijadikan tempat singgah atau tinggal sementara bagi mahasiswa, karyawan maupun buruh pabrik yang melakukan aktivitas terutama di wilayah Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang. Meski tidak diketahui secara pasti berapa jumlah orang yang tinggal di wilayah tersebut, berdasarkan keterangan ketua RW 5 menyebutkan bahwa setidaknya wilayah tersebut dihuni lebih dari 300 orang yang

terdiri dari warga asli dan juga pendatang.¹



Gambar 1: Peta Kawasan Industri Candi dan Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang

Pernyataan Ketua RW 5 Desa Purwoyoso tersebut perlu diverifikasi lebih lanjut mengingat perpindahan penduduk di suatu kota sangatlah cepat terutama di kota-kota besar dengan perguruan tinggi dan kawasan industri seperti Kota Semarang. Sebagaimana disebutkan bahwa keberadaan suatu perguruan tinggi maupun kawasan industri di suatu wilayah dapat memberikan dampak pada kondisi kependudukan, sosial serta ekonomi wilayah tersebut baik secara negatif maupun secara positif.² Maka seharusnya dan selanjutnya suatu wilayah yang memiliki kepadatan penduduk harus didukung oleh kemampuan untuk memenuhi kualitas akomodasi di wilayah tersebut.

¹ Wawancara dengan Subiyanto, Ketua RW 5 Desa Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang pada 3 Januari 2023.

² Safuridar, "Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Dan Jumlah Penduduk Terhadap Tingkat Pengangguran Di Kabupaten Aceh Timur," *Jurnal Samudra Ekonomika* vol.1, no. 1 (2021). 21.

2. Rumah kos/Indekos di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.

Rumah kos/Indekos menjadi solusi bagi persoalan yang menyangkut kebutuhan tempat tinggal sebagai kebutuhan primer bagi masyarakat, dikarenakan tidak setiap orang dapat memiliki tempat tinggal secara pribadi serta akan menetap di suatu wilayah dalam jangka waktu lama sehingga dibutuhkan sebuah solusi tempat tinggal yang dapat ditinggali dalam jangka waktu tertentu dan murah tanpa harus mengurus kepemilikan. Sehingga keberadaan rumah kos menjadi sangat ekonomis guna memenuhi kebutuhan pendatang yang umumnya adalah seorang pelajar atau pekerja.³

Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 s/d 1600 KUHPdata memberikan peluang bagi pemilik usaha atau rumah kos agar dapat menyewakan propertinya secara legal kepada mereka yang membutuhkannya, dengan konsep modernitas sebuah indekos dapat menjadi lebih mewah dibandingkan rumah hunian pada umumnya, berbagai fasilitas berupa akses air bersih, internet, warung makan dan lain-lain dapat menunjang ketertarikan seseorang untuk memilih rumah kos dibandingkan memiliki rumah pribadi.⁴

³ Lola Riana Permata Sari, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Dengan Pemilik Rumah Di Perumahan Candra Asri Sungai Raya Dalam Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya," *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura* vol. 3, no. 3 (2015). 3.

⁴ Denok Sunarsi, Akhmar Barsah, and Irfan Rizka Akbar, "Pengaruh Harga Dan Fasilitas Terhadap Minat Sewa Indekost Yang Berdampak Pada Prestasi Belajar Mahasiswa Di Yogyakarta," *Mahesa : Journal of Education, Humaniora and Social Sciences* vol. 3, no. 2 (2020). 601.

Pada pokoknya, rumah kos merupakan salah satu bentuk tempat penyedia jasa penginapan dan/atau tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar dengan fasilitas dan harga tertentu yang ditawarkan atau disediakan oleh pemilik indekos kepada penyewa indekos, rumah kos hanya dapat disewa karena tidak dapat dimiliki secara pribadi selayaknya apartemen.⁵ Namun, tetap disesuaikan dengan kebutuhan penyewa indekos.

Wilayah Jalan Srikaton Selatan sebagai lokasi yang berdekatan dengan Perguruan Tinggi dan Kawasan Industri menjadi nilai tambah untuk dipilih menjadi tempat tinggal sementara bagi mahasiswa dan pekerja, berdasarkan keterangan dari Bapak Wahyudi sebagai pemilik rumah kos, saat ini terdapat setidaknya 6 rumah kos di Jalan Srikaton Selatan dengan rata-rata 13-25 kamar di masing-masing rumah kos. Sehingga secara singkat dapat diasumsikan setidaknya terdapat lebih dari 100 kamar kos di Jalan Srikaton Selatan dengan lebih dari 90% di antaranya selalu berpenghuni.⁶

Maka berdasarkan asumsi tersebut, setidaknya terdapat lebih dari 120 orang penghuni indekos di wilayah Jalan Srikaton Selatan dimana sebagian besar di antaranya adalah mahasiswa dan pekerja, menurut Ibu Sawinah selaku pemilik indekos Bu Wina, wilayah ini telah menjadi tempat tinggal

⁵ Evi Rohmatul Aini, *Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Indekos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam* (Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019). 43.

⁶ Wawancara dengan Wahyudi, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

para pekerja dan mahasiswa sejak lama, ia sendiri telah menjadi pemilik indekos setidaknya sejak tahun 1994 dimana saat itu ia baru memiliki 5 kamar dan saat ini telah berkembang menjadi 23 kamar dengan berbagai pilihan harga dan fasilitas.⁷

Seluruh indekos di Jalan Srikaton Selatan merupakan indekos campuran, yaitu indekos yang tidak membatasi penghuninya hanya untuk profesi tertentu atau jenis kelamin tertentu (misal: Indekos Putri, Indekos Mahasiswa, Indekos Pekerja). Sehingga siapa pun dapat tinggal di rumah kos tersebut selama mendapatkan izin dan menyetujui biaya sewa dengan pemilik indekos.

B. Mekanisme Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos/Indekos di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.

1. Bentuk dan Mekanisme Perjanjian sewa-menyewa Indekos

Bisnis penyewaan rumah kos/indekos di Jalan Srikaton Selatan telah dimulai sejak lama dan memiliki peluang usaha yang sangat besar, karena letaknya yang berdekatan dengan perguruan tinggi serta kawasan industri, didukung dengan sejumlah warga yang memiliki modal usaha berupa properti rumah dan bangunan dapat dimanfaatkan secara maksimal untuk usaha sewa-menyewa indekos dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup mereka. Fakta bahwa kebutuhan akan tempat tinggal sementara menjadi sangat penting bagi mahasiswa dan pekerja pendatang dari luar kota cenderung menyebabkan rendahnya ketelitian dan kepastian dalam perikatan dan hanya

⁷ Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

menyandarkan kesepakatan sewa kepada perjanjian lisan setelah melewati tahap tawar-menawar.⁸

Pada umumnya perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos hanya dilakukan secara lisan, secara singkat perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak cukup secara lisan selama para pihak menyetujuinya. Sesungguhnya sebuah perjanjian lisan yang digunakan dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa sangatlah rentan menimbulkan masalah karena sebuah perjanjian lisan tidak memiliki akta tertulis yang dapat menjadi bukti ketika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian.⁹

Menurut Warsiyo, perjanjian sewa-menyewa indekos di wilayah Jalan Srikaton Selatan seluruhnya dilaksanakan secara lisan karena tidak ada satu pun di antara para pemilik indekos yang melakukan perjanjian sewa-menyewa secara tertulis, selain itu memang tidak pernah ada penyewa indekos baik mahasiswa maupun pekerja yang meminta bukti perjanjian sewa-menyewa indekos secara tertulis. Menurutnya hal ini dikarenakan perjanjian sewa-menyewa indekos adalah perjanjian sederhana dan “sepele” sehingga tidak memerlukan hal rumit seperti tanda tangan bermeterai.¹⁰

Menurut Sawinah, mekanisme perjanjian sewa-menyewa indekos di Jalan Srikaton Selatan sangatlah sederhana, setidaknya adalah sebagai berikut:¹¹

⁸ Wawancara dengan Linggar, Pemilik Indekos Abah pada 6 Januari 2023.

⁹ Billy Dicko Stepanus Harefa, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi,” *Jurnal Privat Law* vol. IV, no. 2 (2016). 117.

¹⁰ Wawancara dengan Warsiyo, Pemilik Indekos Abah pada 6 Januari 2023.

¹¹ Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

a. Pra-Perjanjian

Pemilik indekos akan memasang keterangan di depan bangunan atau gerbang indekos yang pada pokoknya menerangkan bahwa tersedia kamar kos yang disewakan di bangunan tersebut, biasanya keterangan tersebut disertai dengan nama indekos atau nomor *handphone* pemilik indekos. Bagi mahasiswa atau pekerja yang berkeinginan menyewa kamar kos dapat menghubungi nomor tersebut atau langsung mendatangi lokasi untuk selanjutnya melihat kondisi kamar kos, fasilitas serta harga sewa indekos dengan didampingi oleh pemilik indekos.

Setelah calon penyewa mengamati kondisi kamar kos, fasilitas dan mengetahui harga sewa indekos, calon penyewa dapat memberikan uang DP sebagai tanda bahwa para pihak sepakat untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa indekos.

b. Selama Perjanjian

Setelah para pihak menyepakati perjanjian sewa-menyewa kamar kos, maka penyewa dapat menempati kamar kos tersebut sesuai dengan waktu maupun ketentuan yang telah disepakati sebelumnya, termasuk dalam hal ini adalah hak bagi penyewa untuk memanfaatkan fasilitas yang terdapat di indekos serta hak pemilik indekos untuk mendapatkan pembayaran biaya sewa indekos setiap bulannya atau setiap periode waktu tertentu dari penyewa indekos.

c. Pasca-Perjanjian

Perjanjian berakhir ketika masa sewa indekos selesai sedangkan penyewa tidak berniat untuk melanjutkan/memperpanjang durasi penyewaan, ditandai

dengan penyewa yang tidak berkenan membayar uang indekos pada periode berikutnya. Kemudian pemilik indekos akan meminta kepada penyewa kamar kos untuk mengemas barang kepemilikannya serta meninggalkan kamar kos pada waktu yang telah ditentukan untuk selanjutnya kamar tersebut dapat disewakan kembali oleh pemilik indekos kepada pihak lain.

2. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian sewa-menyewa Indekos

Hak dan kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dilepaskan dari bagaimana lahirnya perjanjian itu sendiri, karena hak dan kewajiban hanya lahir dari perjanjian yang sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian menimbulkan hubungan hukum serta kewajiban dan hak dari para pihak yang diakui dan dilindungi oleh hukum yang berlaku.

Secara singkat seorang pemilik rumah kos berhak untuk menerima uang sewa dari penyewa serta berkewajiban untuk menyerahkan kamar kos kepada penyewa, kamar kos tersebut diserahkan dalam keadaan baik tidak hanya dari segi fisik namun juga non fisik, kondisi non fisik meliputi kondisi indekos secara hukum harus bebas dari sengketa, tidak sedang dalam masa sewa oleh pihak lain serta tidak dalam kondisi dijaminkan kepada pihak lain.

Sedangkan pihak penyewa berhak untuk menggunakan, menempati atau memanfaatkan kamar kos tersebut dengan sebagaimana mestinya sesuai dengan fungsinya serta berkewajiban untuk membayar biaya sewa kepada pemilik

indekos.

Dengan memperhatikan pola tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa indekos merupakan jenis perjanjian timbal balik sehingga hak suatu pihak menjadi kewajiban pihak lainnya demikian pula sebaliknya. J. Satrio berpendapat bahwa:¹²

“Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban (dan karena hak juga) kepada kedua belah pihak, dan hal serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antara satu dengan lainnya adalah bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut yang satu mempunyai hak maka pihak yang lain di sana berkedudukan sebagai pihak yang memiliki kewajiban”

Mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdara berbunyi “*Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji*”, kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- b. Memelihara barang yang akan disewakan dengan sebaik mungkin agar barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa;

¹² R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 37.

Dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan dalam Pasal 1552 KUHPerdota yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi”

Hal ini menegaskan bahwa pemilik indekos harus bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi yang mungkin terdapat di kamar kosnya sebelum disewakan guna menghindari tuduhan, kesalahpahaman serta kerugian bagi penyewa. Selain itu perlu diperhatikan ketentuan dalam Pasal 1554 KUHPerdota yang mengatur bahwa *“Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud maupun barang yang disewakan”*.¹³

Sedangkan bagi penyewa wajib memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1560 KUHPerdota yang pada pokoknya adalah seorang penyewa harus menepati dua kewajiban utama sebagai berikut:

- a. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang penyewa yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewa-menyewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut

¹³ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 54.

- tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
- b. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan;

Bagi penyewa wajib juga memperhatikan ketentuan Pasal 1559 KUHPerdara yaitu:

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewakan, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewanya”

Serta kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap objek perjanjian sewa-menyewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1564 KUHPerdara:

“Si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar salahnya”

3. Permasalahan yang Sering Terjadi

Dalam sebuah perjanjian seringkali terjadi berbagai permasalahan yang menghambat proses pelaksanaan perjanjian atau proses pemenuhan “prestasi” sehingga kemudian menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa indekos dapat disebabkan oleh berbagai faktor, secara khusus faktor-faktor tersebut dapat timbul dari penyewa indekos maupun penyedia layanan

indekos. Perbedaan pendapat dan sudut pandang antara pemilik indekos dan penyewa indekos kerap menimbulkan Problematika.

Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa indekos akan ditemukan berbagai bentuk perjanjian yang kemudian dapat dipahami sebagai perjanjian campuran yang di dalamnya memuat berbagai aspek perjanjian yang sulit diklasifikasikan namun tetap berada dalam kaidah perjanjian timbal balik.¹⁴

Nurul Khasan salah seorang penghuni rumah kos di Jalan Srikaton Selatan menjelaskan bahwa perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos di Jalan Srikaton Selatan sangatlah sederhana dan terkesan tidak memiliki kekuatan hukum jika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sebagai berikut:¹⁵

- a. Pokok perjanjian sewa-menyewa indekos yang tidak jelas
- b. Perubahan harga dan fasilitas indekos secara sepihak
- c. Pertanggungjawaban terhadap risiko kehilangan atau kerusakan barang milik penyewa indekos

Serupa dengan keterangan tersebut, Haryanto seorang karyawan swasta yang juga merupakan penghuni indekos berpendapat bahwa permasalahan cenderung timbul dikarenakan adanya pemilik indekos yang semena-mena dalam mengelola rumah kos seperti:¹⁶

¹⁴ Jihan, *Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah kos Wisma Pratiwi)* (Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017). 3.

¹⁵ Wawancara dengan Nurul Khasan, Penyewa Indekos Abah pada 6 Januari 2023.

¹⁶ Wawancara dengan Haryanto, Penyewa Indekos Abah pada 5 Januari 2023.

- a. Meningkatkan harga indekos tanpa alasan yang jelas
- b. Menetapkan harga yang berbeda antara penghuni indekos
- c. Tidak memberikan jaminan terhadap kondisi fasilitas indekos
- d. Tidak menjamin keamanan barang-barang penghuni indekos

Pendapat berbeda diberikan oleh Sawinah selaku pemilik indekos yang menjelaskan bahwa permasalahan seringkali timbul dikarenakan penyewa cenderung merasa lebih berkuasa dibanding pemilik indekos, sebagai seorang pendatang, penyewa indekos terkadang tidak dapat menyesuaikan diri dengan lingkungan dan penghuni indekos lain selain itu beberapa masalah yang sering dilakukan oleh penyewa indekos adalah:¹⁷

- a. Membayar indekos tidak pada waktunya atau tidak membayar
- b. Merusak atau tidak menggunakan fasilitas indekos dengan baik
- c. Membawa masuk orang selain penghuni rumah kos
- d. Meninggalkan indekos dalam jangka waktu lama tanpa keterangan yang jelas
- e. Bersikap gaduh sehingga mengganggu kenyamanan penghuni lain di rumah kos

Dari berbagai keterangan di atas ditemukan fakta bahwa permasalahan yang timbul dalam perjanjian sewa-menyewa kamar kos di Jalan Srikaton Selatan umumnya berupa masalah

¹⁷ Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

dalam hal pembayaran sewa, fasilitas, keamanan serta kenyamanan bagi para pihak. Dari sudut pandang hukum, pemilik rumah kos memang tidak diatur dalam KUHPerdara namun dapat dipersamakan dengan pemilik penginapan sehingga pemilik indekos turut bertanggung jawab terhadap keamanan indekos yang ia sewakan.

Linggar sebagai sesama pemilik indekos memberlakukan peraturan bagi siapa pun yang hendak menyewa indekosnya sebagai berikut:¹⁸

- a. Kehilangan atau kerusakan barang milik penyewa indekos, bukan menjadi tanggung jawab pemilik indekos;
- b. Kerusakan atau kehilangan fasilitas indekos yang disebabkan oleh penghuni, keluarga atau tamu penyewa indekos, maka penyewa indekos akan dikenakan ganti rugi;
- c. Pelanggaran terhadap ketentuan di atas akan dikeluarkan dari indekos tanpa ada kompensasi sewa indekos;

Guna mempermudah pemahaman atas hasil wawancara, berikut tabel yang berisi permasalahan sewa-menyewa kos secara lisan di Jalan Srikaton Selatan Kota Semarang dari dua sudut pandang (Pemilik dan Penyewa) sebagai berikut:

Permasalahan yang dialami oleh	
Penyewa Kos	Pemilik Kos
<ul style="list-style-type: none"> • Pokok perjanjian sewa-menyewa indekos yang tidak jelas • Perubahan harga dan fasilitas indekos secara 	<ul style="list-style-type: none"> • Membayar indekos tidak pada waktunya atau tidak membayar • Merusak atau tidak menggunakan fasilitas

¹⁸ Wawancara dengan Linggar, Pemilik Indekos pada 6 Januari 2023.

<p>sepihak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tidak adanya Pertanggungjawaban terhadap risiko kehilangan atau kerusakan barang milik penyewa indekos • Tidak memberikan jaminan terhadap kondisi fasilitas indekos 	<p>indekos dengan baik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Membawa masuk orang selain penghuni rumah kos • Meninggalkan indekos dalam jangka waktu lama tanpa keterangan yang jelas • Bersikap gaduh sehingga mengganggu kenyamanan penghuni lain di rumah kos
--	--

Pada akhirnya setiap permasalahan sewa-menyewa indekos tidak memiliki ukuran atau indikator dasar karena setiap perjanjian dan ketentuan sewa-menyewa tidak tercantum secara jelas dalam suatu perjanjian tertulis, sehingga para pihak menganggap bahwa dirinya adalah pihak yang benar dalam permasalahan tersebut.

BAB IV
ANALISIS TERHADAP PENERAPAN PERJANJIAN LISAN
DALAM SEWA-MENYEWA INDEKOS TERHADAP
RISIKO WANPRESTASI DI WILAYAH INDEKOS JALAN
SRIKATON SELATAN, KOTA SEMARANG

A. Analisis terhadap Perjanjian sewa-menyewa Indekos secara lisan di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.

1. Aspek Keabsahan Perjanjian

Perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos merupakan sebuah perbuatan hukum yang tunduk kepada syarat, kaidah dan ketentuan hukum yang ideal sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah jika memenuhi empat unsur yaitu: 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian, 3) Mengenai suatu hal tertentu, dan, 4) Suatu sebab yang halal.¹ Tujuan ditetapkannya keempat unsur tersebut pada pokoknya adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

unsur-unsur tersebut juga bertujuan untuk memberikan kepastian bagi para pihak yang melakukan perjanjian guna menjaga kepastian dan kekuatan hukum dari perjanjian tersebut jika terjadi wanprestasi. Hal ini berdasarkan Pasal 163 HIR yang pada pokoknya mengatur bahwa dalam perkara perdata para pihak mendalilkan sesuatu dengan alat bukti surat sebagai alat bukti utamanya, selain itu Undang-undang Nomor

¹ Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah menetapkan bahwa dalam melakukan kegiatan usaha setiap pihak wajib dan berhak untuk memberikan dan mendapatkan informasi yang sebenar-benarnya mengenai objek yang diperjanjikan, diperjual-belikan atau disewakan.

Perjanjian sewa-menyewa indekos secara lisan memiliki kemungkinan yang sangat besar dalam menyebabkan kendala bagi para pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa indekos seperti ketidakpastian aspek-aspek yang diperjanjikan. Hal ini sesuai dengan keterangan dari Adi Ariyanto, salah seorang karyawan yang menyewa kamar kos di wilayah Jl.Srikaton Selatan yang menyampaikan bahwa “kalo ingin sewa indekos ya tinggal datang, ngomong sama pemilik lalu bayar DP, tiap bulan bayar di tanggal yang sudah disepakati, gak ada istilah perjanjian atau tulis menulis gitu”.²

Mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” serta ketentuan dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Mengindikasikan bahwa sebuah perjanjian dikatakan sah secara hukum jika memenuhi unsur-unsur perjanjian dan tidak ada kewajiban bagi para pihak untuk membuat perjanjian tersebut secara tertulis.

² Wawancara dengan Adi Ariyanto, Penyewa Indekos pada 3 Februari 2023.

Perjanjian dalam bentuk tidak tertulis atau perjanjian lisan cenderung dianggap sebagai perjanjian yang lemah dari segi kedudukannya dan kekuatan pembuktiannya dibandingkan dengan perjanjian tertulis, namun perlu dipahami bahwa setiap perjanjian baik secara tertulis maupun tidak tertulis selama memenuhi ketentuan sebagaimana disebutkan dalam 1320 KUHPerdara, perjanjian tersebut dianggap sah secara hukum. Argumentasi yang menyatakan bahwa perjanjian lisan cenderung mudah dilanggar sama seperti tidak ada kepastian bahwa perjanjian tertulis akan dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya.³

Aries Hartanto berpendapat bahwa setiap perjanjian baik lisan maupun tertulis harus mengikuti dan/atau memuat asas-asas perjanjian yang baik guna menghindari adanya indikasi perbuatan melawan hukum dan wanprestasi di masa mendatang, keempat asas penting tersebut adalah Asas Kebebasan Berkontrak, Asas Itikad Baik, Asas *Facta Sunt Servanda* dan Asas Konsensualisme.⁴ Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian tidak tertulis sekalipun dianggap memiliki pembuktian yang lemah, tetap dianggap sah secara hukum selama memenuhi syarat-syarat subjektif dan objektif serta memperhatikan pelaksanaan asas-asas perjanjian.

³ Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiarmaka, "Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja," *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 118.

⁴ Aries Hartanto, *Hukum Ketenagakerjaan: Makna Kesusilaan Dalam Perjanjian Kerja* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016). 198.

Prinsip keabsahan perjanjian lisan juga dapat ditemukan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar” dalam pasal tersebut tidak disebutkan bahwa perjanjian jual beli dikatakan sah hanya jika dibuat secara tertulis.⁵ Karena pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, sehingga dapat berupa perjanjian lisan atau tertulis maka ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.⁶ Kesimpulan ini serupa dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam Uzma yang menjelaskan bahwa “perjanjian sewa-menyewa ini merupakan persetujuan konsensual yang bebas bentuknya. Boleh dibuat dengan persetujuan lisan atau tertulis”.⁷

Sehingga sebuah perjanjian lisan tetap dikatakan sah selama memenuhi unsur-unsur keperdataan, mendapatkan kesepakatan dari para pihak yang menjalankan perjanjian serta dilaksanakan dengan itikad baik, ketiga aspek tersebut kemudian menjadi landasan dari fondasi perlindungan hukum bagi para pihak. Hal ini kemudian menarik kesimpulan dari fenomena perjanjian sewa menyewa kos secara lisan di Jalan

⁵ Aan Handriani, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum : Rechtsregel* vol. 1, no. 2 (2018). 277.

⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001). 89.

⁷ Uzma, “Pelaksanaan Atau Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional Sebagai Kewenangan Pengadilan Agama,” *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* vol.. 44, no. 3 (2014). 222.

Srikaton Selatan Kota Semarang yang dapat dikatakan sah secara hukum selama memenuhi ketentuan dasar dalam hukum perdata, namun akan menjadi lemah kekuatan pembuktiannya karena tidak memiliki bukti otentik berupa surat perjanjian.

2. Aspek Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dua aspek objektif dalam perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal”. Suatu hal tertentu merupakan objek dari perjanjian sedangkan suatu sebab yang halal merupakan ketentuan dimana suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Para ahli berpendapat bahwa bentuk perjanjian dalam undang-undang dapat menjadi tiga macam yaitu:

1. Perjanjian yang tanpa sebab
2. Perjanjian dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, dan
3. Perjanjian dengan suatu sebab yang halal

Ketika sebuah perjanjian tidak memenuhi unsur sebagaimana disebutkan maka sebuah perjanjian dapat dibatalkan (tidak terpenuhi syarat subjektif) atau batal demi hukum (tidak terpenuhi syarat objektif), singkatnya perjanjian batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak awal tidak dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak, bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum dan tidak memiliki itikad baik. Sedangkan perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak mempunyai hak

untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan.⁸

Maka keberadaan asas keseimbangan dalam sebuah perjanjian menjadi amat penting guna memastikan bahwa setiap perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos memiliki hak dan kewajiban yang seimbang antara penyewa dan pemilik indekos, hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan bahwa dalam melakukan kegiatan usaha setiap pihak wajib dan berhak untuk memberikan dan mendapatkan informasi yang sebenar-benarnya mengenai objek yang diperjanjikan, diperjual-belikan atau disewakan dengan tujuan untuk menghindari adanya kausa yang tidak halal atau adanya niat jahat dari salah satu pihak.

Dalam hubungan keperdataan, suatu perikatan telah dinyatakan timbul diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) antara para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 dan 1314 KUHPerdara, sehingga kepada para pihak mengikat pula hak dan kewajiban yang seimbang sesuai dengan isi perjanjian. Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak seketika setelah perikatan tersebut terjadi.⁹

⁸ Aan Handriani, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata," *Jurnal Ilmu Hukum : Rechtsregel* vol. 1, no. 2 (2018). 287.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

Berdasarkan pendapat tersebut secara prinsipal seorang pemilik indekos memiliki kewajiban untuk menyerahkan kamar kos kepada penyewa, kamar kos tersebut diserahkan dalam keadaan baik tidak hanya dari segi fisik namun juga non fisik, kondisi non fisik meliputi kondisi indekos secara hukum harus bebas dari sengketa, tidak sedang dalam masa sewa oleh pihak lain serta tidak dalam kondisi dijaminkan kepada pihak lain. Sedangkan penyewa berkewajiban untuk membayar biaya sewa kepada pemilik indekos. Dengan memperhatikan pola tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa indekos merupakan jenis perjanjian timbal balik sehingga hak suatu pihak menjadi kewajiban pihak lainnya demikian pula sebaliknya.¹⁰

Nurul Khasan selaku penyewa indekos di Jl. Srikaton Selatan mengatakan bahwa “disini pemilik indekos lebih leluasa dan berkuasa, kalau kamu mau sama fasilitas dan gak keberatan sama harga sewanya ya oke, kalau gk ya silakan masih banyak yang mau menyewa. Segala bentuk kehilangan umumnya ditanggung oleh penyewa karena pemilik indekos gak mau tahu”.¹¹ Sedikit berbeda Linggar selaku pemilik indekos di Jl. Srikaton Selatan menjelaskan bahwa “bisnis indekos itu sudah berjalan belasan bahkan puluhan tahun, kita gak mau ribet mengurus sesuatu yang rinci-rinci, makanya lebih suka kalau yang menyewa itu karyawan pabrik atau buruh, gak banyak tanya, oke ya Deal, enggak ya cari yang

¹⁰ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 37.

¹¹ Wawancara dengan Nurul Khasan, Penyewa Indekos Abah pada 6 Januari 2023

lain”.¹²

Kedua pernyataan tersebut mengindikasikan adanya ketimpangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik indekos di Jl. Srikaton Selatan, sekalipun keterangan tersebut hanya sebagian kecil dari seluruh populasi penghuni indekos di lokasi tersebut, keduanya menyatakan hal yang sama bahwa seluruh indekos di Jl. Srikaton Selatan dilaksanakan dengan metode dan ketentuan yang serupa, singkatnya pemilik indekos menempati posisi yang lebih unggul dalam proses perjanjian dan klausul perjanjian sedangkan pihak penyewa hanya memiliki pilihan untuk menyetujui atau tidak menyetujui ketentuan tersebut.

Mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 1550 KUHPerdara berbunyi “Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji”, kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- b. Memelihara barang yang akan disewakan dengan sebaik mungkin agar barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa;

Dalam hal ini perlu diperhatikan ketentuan dalam Pasal 1552 KUHPerdara yang berbunyi “Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu

¹² Wawancara dengan Linggar, Pemilik Indekos pada 6 Januari 2023.

biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi penyewa, maka kepadanya yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi”

Hal ini menegaskan bahwa pemilik indekos harus bertanggung jawab terhadap cacat-cacat tersembunyi yang mungkin terdapat di kamar kosnya sebelum disewakan guna menghindari tuduhan, kesalahpahaman serta kerugian bagi penyewa. Selain itu perlu diperhatikan ketentuan dalam Pasal 1554 KUHPerdara yang mengatur bahwa “Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa mengubah wujud maupun barang yang disewakan”.¹³

Bagi penyewa wajib juga memperhatikan ketentuan Pasal 1559 KUHPerdara yaitu “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewakan, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewanya”

Serta kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap objek perjanjian sewa-menyewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1564 KUHPerdara yaitu “Si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan

¹³ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 54.

bahwa kerusakan itu terjadi di luar salahnya”

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos secara lisan di Jl. Srikaton Selatan, pihak pemilik indekos lebih unggul dalam hal hak dan kewajiban dibandingkan dengan pihak penyewa, hal ini dipengaruhi oleh berbagai faktor yang dimiliki oleh para pihak. Salah satu penyebabnya adalah asas kebebasan berkontrak yang tidak dilaksanakan dengan semestinya dimana dapat menimbulkan ketidakadilan dikarenakan posisi tawar para pihak tidak seimbang.¹⁴

3. Aspek Kepastian Hukum

Perjanjian tidak tertulis tidak memberikan rasa aman yang lebih baik jika dibandingkan dengan perjanjian tertulis, selain itu perjanjian tertulis memiliki keunggulan dalam hal pembuktian perjanjian. Namun, memperhatikan praktik di masyarakat lebih menggunakan perjanjian tidak tertulis baik secara sadar maupun tidak sadar guna mempermudah proses transaksi, bisnis atau keperluan lainnya, hal ini kemudian menjadi kelebihan perjanjian tidak tertulis jika dibandingkan perjanjian tertulis yang cenderung merepotkan dan membutuhkan waktu yang lebih lama sebelum dapat dilaksanakan.¹⁵

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Di Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, cetakan kedua (Yogyakarta: FH UII Press, 2014). 88-89.

¹⁵ Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiarmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja,” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 122.

Sekalipun perjanjian lisan memiliki kelebihan karena praktis dan hanya membutuhkan waktu yang singkat dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut nyatanya hanya berdasarkan kepada rasa kepercayaan dan kebiasaan antara para pihak. Keterangan yang disampaikan oleh Nurul Khasan yang menyampaikan bahwa seluruh perjanjian sewa-menyewa indekos di Jl. Srikaton Selatan didasarkan kepada unsur kepercayaan antara penyewa dan pemilik indekos sehingga antara para pihak tidak perlu membuat perjanjian tertulis yang cenderung merepotkan, mengingat kegiatan sewa menyewa indekos sudah terjadi puluhan bahkan ratusan kali di wilayah ini, sehingga telah menjadi kebiasaan bagi penyewa maupun pemilik indekos¹⁶

Berdasarkan sudut pandang “kepastian hukum” baik terhadap pelaksanaan perjanjian maupun kekuatan pembuktian. Hal dikarenakan klausul dalam perjanjian lisan cenderung mudah diingkari, memiliki perbedaan persepsi serta tidak diakui baik secara sebagian maupun seluruhnya karena tidak dinyatakan secara jelas dan tertulis. Selain itu perjanjian lisan memiliki kepastian hukum yang rendah karena setiap proses sangat bergantung kepada kesadaran, keterangan dan pengakuan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.

Mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 1865 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “barang siapa mendalilkan sesuatu hak harus membuktikannya”. Sedangkan Pasal 1866

¹⁶ Wawancara dengan Nurul Khasan, Penyewa Indekos Abah pada 6 Januari 2023

KUHPerdata menyebutkan bahwa “alat bukti yang dapat dipakai untuk membuktikan suatu dalil terdiri atas: bukti tulisan; bukti saksi; persangkaan; pengakuan dan sumpah”. Dalam konstruksi hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa bagi pihak yang dirugikan haknya karena tidak terlaksananya sebuah perjanjian lisan menjadi kesulitan dalam proses pembuktian. Sesungguhnya hal tersebut dapat diberikan solusi dengan cara menghadirkan setidaknya dua orang saksi saat terjadinya kesepakatan sehingga jika dikemudian hari timbul sengketa, para saksi dapat menjadi bukti terhadap segala perbuatan hukum tanpa bukti fisik termasuk perjanjian secara lisan.¹⁷

Keputusan untuk menghadirkan minimal dua orang saksi dalam melaksanakan perjanjian lisan perlu memperhatikan ketentuan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1910 dan Pasal 1330 KUHPerdata serta mengikuti asas *unnus testis nullus testis*. Karena pada akhirnya perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos secara lisan di Jl. Srikaton Selatan telah menjadi sebuah hukum yang hidup di masyarakat tersebut.

Dalam mengkaji keputusan untuk menghadirkan minimal dua orang saksi dalam melaksanakan perjanjian lisan, kita perlu merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku, terutama Pasal 1910 dan Pasal 1330 KUHPerdata. Pasal-pasal ini memberikan pedoman hukum yang relevan dalam konteks perjanjian lisan, yang merupakan bagian integral dari sistem hukum perdata di Indonesia.

¹⁷ I Wayan Wiryawan and I Ketut Artadi, *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan* (Denpasar: Udayana Press, 2010). 40.

Pasal 1910 KUHPPerdata mengatur mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah dan memiliki kekuatan hukum. Dalam konteks perjanjian lisan, persyaratan ini menjadi sangat penting. Pasal ini menyatakan bahwa untuk perjanjian lisan yang nilainya melebihi jumlah tertentu, harus ada minimal dua orang saksi yang hadir saat perjanjian tersebut dilaksanakan. Persyaratan ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut serta untuk memastikan keabsahan dan keandalan perjanjian tersebut.¹⁸

Selain Pasal 1910, Pasal 1330 KUHPPerdata juga memiliki relevansi penting dalam konteks perjanjian lisan. Pasal ini menyatakan bahwa bukti tertulis memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan bukti lisan. Oleh karena itu, dalam perjanjian lisan, memiliki saksi yang menghadirkan bukti lisan dapat menjadi langkah yang penting untuk memastikan keberlakuan dan keabsahan perjanjian tersebut di mata hukum.

Namun, dalam praktiknya, perjanjian lisan, seperti sewa-menyewa indekos yang disebutkan dalam paragraf, sering kali menjadi sebuah kenyataan di masyarakat. Hal ini menciptakan dinamika hukum yang unik, di mana hukum yang berlaku dalam masyarakat dapat berbeda dengan hukum yang tertulis. Oleh karena itu, penting untuk memahami bahwa meskipun perjanjian lisan seperti itu mungkin diakui oleh masyarakat, tetapi dalam konteks hukum, penting untuk mematuhi

¹⁸ R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXXI (Jakarta: Intermasa, 2003). 54

ketentuan yang ada dalam KUHPerdota.

Dalam menghadirkan minimal dua orang saksi dalam perjanjian lisan, kita tidak hanya mematuhi ketentuan hukum, tetapi juga melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Hal ini akan menciptakan kejelasan hukum dan menghindari konflik di masa depan. Dengan demikian, menjunjung tinggi prinsip hukum yang ada, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1910 dan Pasal 1330 KUHPerdota serta mengikuti asas "*unnus testis nullus testis*" akan memberikan kepastian hukum yang penting dalam melaksanakan perjanjian lisan seperti sewa-menyewa indekos di masyarakat.

Ketika sebuah perjanjian disandarkan kepada hukum kebiasaan di masyarakat, maka tolak ukur perlindungan hukum bagi para pihak tersebut juga harus diukur dari sudut pandang masyarakat tersebut. Dalam hal ini selama para pihak melaksanakan kewajibannya, maka itu dianggap telah melaksanakan prestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, sedangkan upaya penyelesaian sengketa dapat dilaksanakan dengan cara yang singkat yaitu dengan cara memutus perjanjian atau pengusiran penyewa indekos oleh pemilik indekos.

B. Analisis Mekanisme Penyelesaian Sengketa Perjanjian sewa-menyewa Indekos Secara Lisan di Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang.

1. Berakhirnya Perjanjian sewa-menyewa Indekos

Nuriasiah Harahap dalam tulisannya menjelaskan bahwa perjanjian atau *verbintenis* merupakan suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang

memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Menurutnya setiap prestasi harus memiliki “nilai ekonomi” sehingga dengan sendirinya prestasi itu harus mempunyai nilai keuntungan guna menunjang pelaksanaan perjanjian.¹⁹

Dalam melaksanakan asas kebebasan berkontrak (*contracts vrijheid*) sebagai fondasi dalam menetapkan kesepakatan berdasarkan hukum di Indonesia, perlu pula diperhatikan asas itikad guna memastikan bahwa “prestasi” dalam perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, norma dan tidak untuk merugikan salah satu pihak dengan sengaja.

Yang dimaksud prestasi dalam penelitian ini atau dalam kegiatan sewa menyewa indekos secara lisan di Jl. Srikaton Selatan setidaknya mencakup kewajiban pemilik indekos untuk menyediakan fasilitas serta kewajiban penyewa indekos untuk membayar biaya sewa indekos. Menurut keterangan Sawinah, perjanjian dianggap berakhir dengan dua cara yaitu penyewa memutuskan untuk tidak memperpanjang masa sewanya atau pemilik indekos enggan memperpanjang perjanjian tersebut.²⁰

Sawinah menjelaskan bahwa “ya sewa berakhir itu gampang, yang menyewa sudah gak mau disini lagi karena

¹⁹ Nurasiah Harahap, “Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Kamar Indekos Di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan,” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi* vol. 19, no. 2 (2020). 141.

²⁰ Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

pindah kerja, pindah indekos atau cari yang lebih murah. Tapi kadang juga ada yang nunggu beberapa bulan gak bayar jadi kita usir”. Hal serupa disampaikan oleh Ahmadi selaku penyewa indekos yang menerangkan bahwa “mau lanjut atau gak itu terserah kita kok, misal sudah gak cocok ya keluar, tapi kalo nunggu biasanya diusir”.²¹

Secara umum undang-undang memberikan beberapa ketentuan tentang berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa atau disebut “pengosongan” barang atau lokasi yang menjadi objek sewa yang kemudian menjadi tanda bahwa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir. Berakhirnya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1576 KUHPerdara sedangkan berakhirnya perjanjian tidak tertulis diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara:

- (1) Sewa menyewa yang berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan. Yaitu perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, tapi diperbuat secara lisan.
- (2) Pengakhiran sewa menyewa baik secara tertulis maupun dengan lisan yang tidak ditentukan batas waktu berakhirnya.
- (3) Ketentuan khusus pengakhiran sewa.

Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan, perjanjian tersebut berakhir setelah adanya kehendak dari salah satu pihak untuk mengakhiri sewa-menyewa dengan memperhatikan jangka waktu

²¹ Wawancara dengan Ahmadi, Penyewa Indekos pada 6 Januari 2023.

“penghentian” (*opzeg-gingstermijn*) sesuai kebiasaan yang telah ada. Dalam kasus penelitian, keputusan atau kehendak untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa dapat disampaikan oleh pemilik indekos atau penyewa indekos dengan alasan tertentu serta memperhatikan tanggungan kewajiban dari masing-masing pihak.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti, peneliti menyimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos di Jl. Srikaton Selatan umumnya terbagi menjadi dua jenis yaitu berakhir tanpa masalah dan berakhir disebabkan karena masalah. Perjanjian berakhir tanpa masalah adalah perjanjian yang berakhir karena keinginan salah satu pihak tanpa adanya kecacatan dalam melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing pihak, sebagai contoh tidak adanya tunggakan biaya sewa atau masalah fasilitas sehingga penyewa mengakhiri perjanjian sewa-menyewa memang dikarenakan sudah tidak lagi membutuhkan fasilitas indekos tersebut.

Perjanjian yang berakhir dengan masalah dapat disebabkan oleh tidak terpenuhinya hak dan kewajiban salah satu pihak. Sebagai contoh adalah penyewa yang tidak membayar biaya indekos dalam waktu tertentu atau pemilik indekos yang tidak menjaga dan menyediakan fasilitas indekos sesuai perjanjian awal. Dalam hal terjadi permasalahan yang berujung kepada putusanya perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos, umumnya pemilik indekos menempati posisi yang lebih tinggi sehingga dapat mengusir penyewa indekos.

Tidak dilaksanakannya prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian disebut dengan “wanprestasi”. Wanprestasi menurut kamus hukum dapat diartikan sebagai kelalaian, kealpaan, cedera janji atau tidak terpenuhinya kewajiban dalam perjanjian, dalam arti lain wanprestasi dimaknai sebagai suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian.²² Jika terjadi wanprestasi maka diperlukan adanya mekanisme penyelesaian sengketa yang pada akhirnya akan menjadi acuan apakah perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kepentingan dalam menyelesaikan sengketa yang timbul akibat wanprestasi adalah untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak dihormati dan bahwa perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Proses penyelesaian sengketa juga mencerminkan prinsip keadilan dalam hukum perdata, di mana pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi dapat mendapatkan kompensasi atau pemulihan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Kita dapat melakukan analisis yang lebih mendalam terkait dengan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat digunakan dalam menghadapi wanprestasi dalam perjanjian, serta aspek-aspek hukum yang relevan yang perlu dipertimbangkan dalam proses penyelesaian sengketa.

²² Dewa Ayu Putu Utrai Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiatmaka, “Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja,” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020). 137.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Perjanjian sewamenyewa Indekos

Mekanisme penyelesaian sengketa dalam perjanjian sesungguhnya merupakan salah satu klausul krusial dan ideal yang harus ada dalam sebuah perjanjian, dalam Pasal 1266 KUHPerdara disebutkan bahwa syarat batal dianggap penting untuk selalu dicantumkan dalam setiap perjanjian timbal balik, guna mengantisipasi salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Namun perjanjian sebagaimana dimaksud tidak batal demi hukum melainkan batal berdasarkan putusan pengadilan.

Sebagai contoh adalah kerugian yang dialami oleh pemilik indekos karena terjadi kerusakan fasilitas indekos yang disebabkan oleh penyewa, dalam Pasal 1267 KUHPerdara berlaku “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan mengganti biaya, kerugian dan bunga”.

Selain itu Sawinah selaku pemilik indekos yang menjelaskan bahwa permasalahan sering kali timbul dikarenakan penyewa cenderung merasa lebih berkuasa dibanding pemilik indekos, sebagai seorang pendatang, penyewa indekos terkadang tidak dapat menyesuaikan diri dengan lingkungan dan penghuni indekos lain selain itu beberapa masalah yang sering dilakukan oleh penyewa

indekos adalah.²³

- a. Membayar indekos tidak pada waktunya atau tidak membayar

Salah satu masalah utama yang sering dihadapi oleh pemilik indekos adalah keterlambatan pembayaran atau bahkan ketidakmampuan penyewa untuk membayar sewa mereka. Ini dapat mengganggu pengelolaan rumah kos dan mengakibatkan kesulitan finansial bagi pemilik

- b. Merusak atau tidak menggunakan fasilitas indekos dengan baik

Pemeliharaan fasilitas indekos yang baik sangat penting untuk kenyamanan dan keamanan semua penghuni. Jika penyewa merusak fasilitas atau tidak menggunakan mereka dengan baik, ini dapat menimbulkan biaya perbaikan dan kerugian bagi pemilik indekos

- c. Membawa masuk orang selain penghuni rumah kos

Keamanan adalah prioritas utama dalam pengelolaan indekos. Ketika penyewa membawa masuk orang asing atau tamu tanpa pemberitahuan atau izin, ini dapat meningkatkan risiko keamanan bagi penghuni lainnya. Oleh karena itu, pemilik indekos berhak untuk mengatur aturan terkait dengan kehadiran tamu

- d. Meninggalkan indekos dalam jangka waktu lama tanpa keterangan yang jelas

Peninggalan penyewa dalam jangka waktu yang lama tanpa alasan yang jelas dapat menimbulkan masalah pengelolaan

²³ Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah pada 3 Januari 2023.

dan keuangan bagi pemilik indekos. Pemilik mungkin perlu mencari penyewa pengganti atau menghadapi kekosongan yang tidak diinginkan dalam unit kos

- e. Bersikap gaduh sehingga mengganggu kenyamanan penghuni lain di rumah kos

Kepentingan kenyamanan dan kedamaian penghuni lain harus dijaga dalam rumah kos. Tindakan penyewa yang bersikap gaduh atau mengganggu penghuni lain dapat mengakibatkan ketidaknyamanan dan konflik di antara penghuni. Pemilik indekos berhak untuk menerapkan aturan dan tindakan yang sesuai untuk menjaga kenyamanan penghuni lainnya

Penting bagi pemilik indekos untuk menjalankan peraturan dan aturan yang jelas untuk mengatasi permasalahan-permasalahan ini. Komunikasi terbuka dengan penyewa juga merupakan kunci penting dalam menyelesaikan masalah yang mungkin timbul dalam pengelolaan indekos. Dengan demikian, pemilik indekos dapat menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, dan berkesinambungan bagi semua penghuni.

Namun, permasalahan juga dapat timbul dari pihak pemilik indekos, Haryanto seorang karyawan swasta yang juga merupakan penghuni indekos berpendapat bahwa permasalahan cenderung timbul dikarenakan adanya pemilik indekos yang semena-mena dalam mengelola rumah kos seperti.²⁴

²⁴ Wawancara dengan Haryanto, Penyewa Indekos Abah pada 5 Januari 2023.

- a. Menaikkan harga indekos tanpa alasan yang jelas
Pemilik indekos melakukan kenaikan harga tanpa memberikan alasan yang memadai kepada penghuni. Hal ini bisa menjadi masalah serius karena penghuni membutuhkan kejelasan mengenai harga sewa yang harus mereka bayar. Selain itu, dalam hukum sewa menyewa, ada prinsip keadilan harga yang harus dihormati, dan kenaikan sewa yang sewenang-wenang bisa melanggar prinsip tersebut.
- b. Menetapkan harga yang berbeda antara penghuni indekos
Jika pemilik indekos menetapkan harga yang berbeda untuk penghuni yang sama-sama tinggal dalam kondisi yang serupa, ini bisa menimbulkan masalah diskriminasi. Diskriminasi dalam harga sewa dapat melanggar prinsip kesetaraan di mata hukum dan merugikan penghuni yang dikenakan harga yang lebih tinggi tanpa alasan yang sah
- c. Tidak memberikan jaminan terhadap kondisi fasilitas indekos
Penghuni indekos berhak mendapatkan fasilitas yang layak sesuai dengan kesepakatan. Jika pemilik indekos tidak memberikan jaminan terhadap kondisi fasilitas seperti kerusakan atau kekurangan dalam fasilitas yang dijanjikan, hal ini bisa mengakibatkan ketidakpuasan penghuni dan potensial menyebabkan sengketa hukum
- d. Tidak menjamin keamanan barang-barang penghuni indekos
Salah satu tanggung jawab pemilik indekos adalah memberikan jaminan terhadap keamanan barang-barang penghuni. Jika pemilik indekos tidak dapat menjamin

keamanan barang-barang ini dan terjadi kerugian atau pencurian, penghuni dapat mengalami kerugian finansial yang signifikan

Terhadap permasalahan yang timbul, para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos secara lisan di Jl. Srikaton Selatan selalu menempuh penyelesaian non-ligitasi dengan alasan kepraktisan penyelesaian serta nominal perjanjian yang tidak seberapa. Dalam beberapa kasus ketika terjadi permasalahan, pemilik indekos dapat memaksa untuk melakukan pengosongan atau pengusiran terhadap penyewa indekos yang dianggap merugikan pemilik indekos.

Sesungguhnya sikap pemilik indekos ini dapat disandarkan kepada Pasal 1347 KUHPerdota “syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan”. Dalam hal ini pihak pemilik indekos berhak memberhentikan penyewaan terhadap pihak penyewa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian lisan, sehingga keputusan pemilik indekos untuk mengusir penyewa yang merusak, mengganggu atau tidak membayar biaya indekos dapat dibenarkan. Namun jika para pihak sama-sama tidak melaksanakan prestasinya, maka berlaku Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan perjanjian tersebut tidak sah.

Namun, jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pemilik indekos memiliki hak untuk mengambil tindakan sesuai dengan hukum. Hal ini mencakup hak untuk memberhentikan penyewaan kepada penyewa yang tidak memenuhi kewajiban

mereka, misalnya dengan mengusir penyewa yang merusak fasilitas, mengganggu penghuni lain, atau tidak membayar biaya indekos sesuai kesepakatan.

Namun, penting untuk diingat bahwa jika kedua pihak dalam perjanjian lisan tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota. Oleh karena itu, penting untuk menjaga komunikasi yang baik antara pemilik indekos dan penyewa serta memastikan bahwa perjanjian dan kewajiban masing-masing pihak dijelaskan secara jelas dan dihormati. Dalam konteks skripsi Anda, Anda dapat mengeksplorasi lebih lanjut tentang bagaimana hukum perdata mengatur perjanjian lisan seperti sewa menyewa kos/indekos, termasuk aspek-aspek yang berkaitan dengan syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan.

Lain halnya jika kerugian dialami oleh penyewa indekos, pemilik indekos cenderung tidak berkenan bertanggung jawab, hal ini dikarenakan pemilik indekos menganggap bahwa mereka hanya cukup menyediakan fasilitas adapun keamanan menjadi tanggung jawab pribadi penyewa. Berdasarkan hambatan dan masalah serta kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos di Jl. Srikaton Selatan terdapat beberapa masalah yang perlu dicermati yang kemudian seluruhnya menghambat upaya perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos secara lisan.

Perlindungan hukum hanya dapat dilaksanakan jika sedari awal perbuatan hukum tersebut dilaksanakan dan didasarkan

berdasarkan hukum, ketika sebuah perjanjian sewa-menyewa dilaksanakan dengan kehendak mutlak dari para pihak tanpa memperhatikan aspek-aspek hukum yang berlaku, maka para pihak akan kehilangan aspek kepastian hukum yang kemudian akan menyebabkan tidak terwujudnya perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian penelitian sebagaimana dijelaskan dalam bab-bab sebelumnya, peneliti menyimpulkan hasil penelitian yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Penerapan perjanjian lisan dalam sewa-menyewa indekos di Jl. Srikaton Selatan secara umum dapat dikatakan sah atau memiliki keabsahan karena memenuhi unsur objektif dan unsur subjektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Namun, dalam pelaksanaan perjanjian lisan menimbulkan berbagai masalah dikarenakan kurangnya itikad baik oleh para pihak, masalah yang disebabkan oleh penyewa indekos umumnya berupa tidak membayar biaya indekos tepat waktu, merusak fasilitas indekos atau mengganggu kenyamanan dan keamanan indekos sedangkan masalah yang timbul dari pemilik indekos umumnya berupa kurang sesuainya antara fasilitas indekos yang dijanjikan dengan yang sesungguhnya serta tidak berkenannya pemilik indekos untuk menjaga keamanan indekos serta harta benda penyewa indekos. Masalah-masalah tersebut cenderung tidak menemukan penyelesaian karena perjanjian sewa seolah tidak memiliki bukti atau kekuatan hukum karena tidak memiliki bukti saksi maupun tertulis, di sisi lain pihak pemilik indekos cenderung memiliki posisi yang lebih menguntungkan berkaitan dengan hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa indekos.

2. Penerapan perjanjian sewa-menyewa menyewa secara lisan yang tidak memiliki bukti surat (tertulis) maupun saksi kuat menimbulkan berbagai permasalahan dalam upaya mengukur kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut, sekalipun dianggap sah berdasarkan ketentuan hukum perdata, tidak adanya klausul tertulis menyebabkan multitafsir dan bias dalam memaknai pokok-pokok perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal terjadi wanprestasi, pihak pemilik indekos menjadi lebih diuntungkan jika dibandingkan pihak penyewa indekos yang umumnya merupakan pendatang.

Pasal 1865 KUHPperdata menjelaskan bahwa seorang yang mendalilkan harus membuktikan sedangkan dalam perjanjian lisan tidak terdapat bukti tertulis sebagai acuan pembuktian, dalam hal penyewa mengalami kerugian, penyewa menempati posisi yang lemah untuk menuntut haknya dari pemilik indekos. Sedangkan pemilik indekos ketika memutuskan untuk mengakhiri masa sewa dapat dengan memaksa penyewa untuk membayar ganti rugi atau meninggalkan kamar kos berdasarkan kepada ketentuan dalam Pasal 1347, Pasal 1576 dan Pasal 1577 KUHPperdata.

Kondisi tersebut menjadikan aspek kepastian hukum dalam perjanjian sewa-menyewa menyewa indekos menjadi tidak jelas yang kemudian menyebabkan upaya perlindungan hukum menjadi tidak maksimal. Peneliti berkesimpulan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi, pihak penyewa indekos memiliki perlindungan hukum yang lemah jika dibandingkan dengan pihak pemilik indekos. Sehingga perlu adanya kesadaran bersama akan pentingnya kesetaraan hak dan

kewajiban demi memberikan manfaat bagi para pihak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut peneliti hendak memberikan saran kepada para pihak sebagai berikut:

1. Bagi pemilik indekos

Pemilik indekos diharapkan dapat memperhatikan kembali asas-asas perjanjian yang baik dan benar, dengan mengedepankan asas keseimbangan dalam perjanjian guna menempatkan para pihak secara setara dalam perjanjian.

2. Bagi penyewa indekos

Penyewa indekos agar memperhatikan kembali unsur-unsur perjanjian serta pokok-pokok perjanjian dalam sewa-menyewa indekos agar terhindar dari perjanjian yang merugikan bagi penyewa, disarankan bagi penyewa untuk mencari indekos dengan perjanjian tertulis guna mendapatkan kepastian hukum sehingga ketika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, penyewa akan mendapatkan perlindungan hukum.

3. Bagi peneliti berikutnya

Peneliti berikutnya yang hendak melakukan penelitian dengan tema serupa atau berkaitan dengan penelitian ini dianjurkan untuk melakukan penelitian secara lebih luas dan mengumpulkan lebih banyak data penelitian guna mendapatkan hasil penelitian yang lebih komprehensif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aini, Evi Rohmatul. *Perjanjian sewa-menyewa Menyewa Kamar kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam*. Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019.
- Dirjdjosisworo, Soerdjono. *Hukum Bisnis*. Bandung: Mandar Maju, 2003.
- Emirzon, Joni, and Dr Muhamad. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Prenada Media, 2021.
- Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern Di Era Globalisasi*. Edisi Revisi. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Griswati, Lena. *Pelindungan HUKUM Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian*. Yogyakarta: Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, 2005.
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cetakan VI. Bandung: Alumni, 2006.
- Hartanto, Aries. *Hukum Ketenagakerjaan: Makna Kesusilaan Dalam Perjanjian Kerja*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016.
- Jannah, Ferrydhotin. *Analisis Pengaruh Lokasi Dan Harga Terhadap Keputusan Mahasiswa Dalam Memilih Tempat Indekos (Studi Kasus Mahasiswa S1 UIN Walisongo*

- Semarang). Semarang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2019.
- Jihan. *Problematika Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah kos Wisma Pratiwi)*. Sukoharjo: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2017.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Di Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Cetakan kedua. Yogyakarta: FH UII Press, 2014.
- Lestari, Puji. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perubahan Perjanjian sewa-menyewa Akibat Overmacht Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pada Usaha Indekos Di Lingkungan Uin Walisongo)*. Semarang: Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2022.
- Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan : Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Mukti Fajar Nd, and Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum : Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Nadzir, Muhammad. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Rumaf, Erna. *Wanprestasi Dalam Perjanjian sewa-menyewa Menyewa Indekos-Indekosan (Studi Kasus Di Lingkungan Kampus IAIN Ambon)*. Ambon: Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ambon, 2022.

- Saleh, Sirajuddin. *Analisis Data Kualitatif*. Bandung: Pustaka Ramadhan, 2017.
- Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Bumi Aksara, 2021.
- Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Cetakan Keempat. Jakarta: Divisi Kencana, 2018.
- Soerjono Soekanto, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (Ui-Press), 2007.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan XXXI. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Suteki, and Galang Taufani. *Metodologi Penelitian Hukum : (Filsafat, Teori Dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Triyono, Eryk. *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Perjanjian sewa-menyewa Rumah (Indekos-Indekosan) Di Kota Mataram*. Mataram: Fakultas Hukum, Universitas Mataram, 2015.
- Vigih Hery Kristanto. *Metodologi Penelitian Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Wirawan, I Wayan, and I Ketut Artadi. *Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Denpasar: Udayana Press, 2010.

Zaeni, Asyadie. *Hukum Bisnis*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Jurnal dan Penelitian

Adati, Medika Andarika. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Dipidana Menurut Pasal 378 KUHP.” *Lex Privatum* 6, no. 4 (2018).

Agus Vijayantera, I Wayan. “Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis.” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* vol. 6, no. 1 (2020).

Aini, Salsabila Nurul, and Lucia Rita Indrawati. “Kausalitas Jumlah Penduduk, Konsumsi Rumah Tangga, Urbanisasi Dan Kesejahteraan Masyarakat Indonesia.” *Jurnal Transekonomika: Akuntansi, Bisnis Dan Keuangan* vol. 2, no. 6 (2022).

Ayu Putu Utrai Praba, Dewa, Ni Ketut Sari Adnyani, and Ketut Sudiarmaka. “Perjanjian sewa-menyewa Rumah kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja.” *Jurnal Ganesha Law Review* vol 2, no. 2 (2020).

Aziz, Minanul. “Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa Menyewa Kamar kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Rumah kost Di Jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota.” *E-Jurnal Gloria Yuris* vol. 1, no. 3 (2013).

Dalimunthe, Dermina. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Al-*

- Maqasid: Jurnal Ilmu Kesyarifan Dan Keperdataan* 3, no. 1 (2017).
- Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara).” *Jurnal Pelangi Ilmu* 5, no. 1 (2012).
- Handriani, Aan. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata.” *Jurnal Ilmu Hukum : Rechtsregel* vol. 1, no. 2 (2018).
- Harahap, Nurasih. “Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Kamar kos Di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan.” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi* vol. 19, no. 2 (2020).
- Harefa, Billy Dicko Stepanus. “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi.” *Jurnal Privat Law* vol. IV, no. 2 (2016).
- Junaidi, Muhammad. “Pengembangan Kawasan Industri Dalam Memaksimalkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Semarang Suatu Perspektif Konsep Pembangunan Berkelanjutan.” *Jurnal Dinamika Sosbud* vol. 17, no. 2 (2015).
- Permata Sari, Lola Riana. “Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa Menyewa Kamar kos Dengan Pemilik Rumah Di Perumahan Candra Asri Sungai Raya Dalam Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya.” *Jurnal Hukum Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Untan (Jurnal Mahasiswa S1 Fakultas Hukum) Universitas Tanjungpura* vol. 3, no. 3 (2015).

- Prabowo, Rossi, Aziz Nur Bambang, and Sudarno Sudarno. "Pertumbuhan Penduduk Dan Alih Fungsi Lahan." *Mediagro: Jurnal Ilmu-Ilmu Pertanian* vol. 16, no. 2 (2020).
- Prayogo, Sedyo. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian." *Jurnal Pembaharuan Hukum* 3, no. 2 (2016).
- Rahardjo, Satjipto. "Peranan Dan Kedudukan Asas-Asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional." In *Seminar Dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta, 2000.
- Safuridar. "Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Dan Jumlah Penduduk Terhadap Tingkat Pengangguran Di Kabupaten Aceh Timur." *Jurnal Samudra Ekonomika* vol.1, no. 1 (2021).
- Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian." *Binamulia Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2018).
- Sunarsi, Denok, Akhmar Barsah, and Irfan Rizka Akbar. "Pengaruh Harga Dan Fasilitas Terhadap Minat Sewa Indekos Yang Berdampak Pada Prestasi Belajar Mahasiswa Di Yogyakarta." *Mahesa : Journal of Education, Humaniora and Social Sciences* vol. 3, no. 2 (2020).
- Syaufika Yustisia Ridwan, Annisa. "Kebebasan Memilih Pihak Dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal." *Jurnal Hukum IUS QUIA*

IUSTUM vol. 25, no. 1 (2018).

Utari, Fatmie, and Haifa Hasna. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksana Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli Waris Pihak Penjual Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Poros Hukum Padjajaran* 1, no. 2 (2020).

Uzma. "Pelaksanaan Atau Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional Sebagai Kewenangan Pengadilan Agama." *Jurnal Hukum Dan Pembangunan* vol.. 44, no. 3 (2014).

Watik, Diana, Anita Trisiana, and Farida Novitasari. "Analisis Peran Pemerintahan Dalam Pengendalian Pertumbuhan Penduduk." *Jurnal Research Fair Unsri* vol. 6, no. 1 (2022).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 tahun 2017 tentang
Pengelolaan Rumah Kos

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (KUH Perdata)

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Website

Databoks, *Jumlah Penduduk Kota Semarang 1,65 Juta Jiwa pada 2020*, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/10/06/jumlah-penduduk-kota-semarang-165-juta-jiwa-pada->

2020.

DataIndonesia.id, *Keperilakuan Rumah Sendiri di Jakarta Terendah Nasional pada 2021*, <https://dataindonesia.id/sektor-riil/detail/keperilakuan-rumah-sendiri-di-jakarta-terendah-nasional-pada-2021>

iProperti, *81,08% Penduduk Indonesia Punya Rumah Sendiri*, <https://www.industriproperti.com/nasional/8108-penduduk-indonesia-punya-rumah-sendiri/>

Perkim.id, *Profil Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang*, <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-kota-semarang/>

Lain-lain

Badan Pusat Statistik. *Statistik Indonesia 2022*. Jakarta: BPS, 2022.

Wawancara dengan Adi Ariyanto, Penyewa Indekos

Wawancara dengan Haryanto, Penyewa Indekos Abah

Wawancara dengan Linggar, Pemilik Indekos

Wawancara dengan Nurul Khasan, Penyewa Indekos Abah

Wawancara dengan Sawinah, Pemilik Indekos Amanah

Wawancara dengan Subiyanto, Ketua RW 5 Desa Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Biodata Pribadi

Nama : Burhanuddin Habiburrahman
Tempat, tanggal lahir: Demak, 16 September 1998
Jenis kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Dusun Ketapang RT 03 / RW 04, Kel.
Berahan Wetan, Kec. Wedung, Kab.
Demak
Email : burhanuddinhabiburrahman@gmail.com
No Whatsapp : 0812 2686 5469
Motto : “Jika Kita Tidak Bisa Mengalahkan Rasa Takut, Maka Tetap Hadapi Degan Takut”

B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
 - a. SDN : MI Tarbiyatul Athfal
 - b. SMP : MTs. NU Serangan
 - c. SLTA : MA Nurul Raudlatul Muallimin
 - d. Sekarang : Prodi Ilmu Hukum – UIN Walisongo
2. Pendidikan Non Formal
 - a. Pondok Pesantren Futuhul Ulum

C. Pengalaman Kerja dan Magang

1. Magang – LBH Pandanaran (2021)

D. Pengalaman Organisasi

1. UKM Msik UIN Walisongo (2019 – sekarang)

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Dokumentasi Lokasi Penelitian





Lampiran 2 : Dokumentasi Wawancara



Lampiran 3 : Berita Acara Wawancara



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Kota Semarang, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Jum'at, 3 Februari 2023 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:

Nama : Adi Ariyanto
Sebagai : Penyewa Kos
Tema Wawancara : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indeks terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti,

Burhanuddin Habiburrahman
NIM: 1802056087

Narasumber,

Adi Ariyanto



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Kota Semarang, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Kamis, 5 Januari 2023 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:

Nama : Haryanto
Sebagai : Penyewa Kos Abah
Tema Wawancara : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti,

Burhanuddin Habiburrahman
NIM: 1802056087

Narasumber,

Harvanto



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Kota Semarang, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Sabtu, 6 Januari 2023 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:

Nama : Linggar
Sebagai : Pemilik Kos
Tema Wawancara : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti,

Narasumber,

Burhanuddin Habiburrahman
NIM: 1802056087

Linggar



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Kota Semarang. Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Sabtu, 6 Januari 2023 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:

Nama : Nurul Khasan
Sebagai : Penyewa Kos
Tema Wawancara : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti,

Burhanuddin Habiburrahman
NIM: 1802056087

Narasumber,

Nurul Khasan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan, Kota Semarang, Telp/Fax. (024) 7601291, Semarang 50185

BERITA ACARA WAWANCARA PENELITIAN

Pada hari ini Selasa, 3 Januari 2023 telah dilaksanakan wawancara penelitian yang dilakukan guna penyusunan Tugas Akhir Strata Satu (S.1) Ilmu Hukum dengan:

Nama : Subiyanto
Sebagai : Ketua RW 5, Desa Purwoyoso, Kecamatan Ngaliyan,
Kota Semarang.
Tema Wawancara : **Penerapan Perjanjian Lisan dalam Sewa-menyewa Indekos terhadap Risiko Wanprestasi (Studi Kasus di Wilayah Jalan Srikaton Selatan, Kota Semarang)**

Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian dengan cara melakukan tanya jawab secara langsung. Bahwa berita acara ini dibuat sebagai bukti observasi penelitian.

Peneliti,

Narasumber,

Burhanuddin Habiburrahman
NIM: 1802056087

Subiyanto

Lampiran 4 : Draft Pertanyaan Wawancara

Draft Pertanyaan Wawancara untuk Pemilik Rumah Kos

1. Izinkan saya untuk menanyakan identitas Anda terlebih dahulu,
2. Sudah berapa lama Anda tinggal di wilayah ini?
3. Sudah berapa lama Anda menjalankan bisnis rumah kos?
4. Berapa banyak rumah kos atau kamar kos yang Anda miliki?
5. Berapa biaya sewa kamar kos yang Anda tetapkan?
6. Siapa saja yang menjadi penyewa kamar kos Anda?
7. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa kamar kos?
8. Apakah Anda meminta bukti identitas penyewa kos?
9. Apakah perjanjian sewa kos dilakukan secara lisan?
10. Apa saja kendala dalam menjalankan bisnis rumah kos?
11. Apa saja masalah yang ditimbulkan oleh penyewa kos?
12. Bagaimana penyelesaian jika terjadi sengketa/masalah?
13. Apa saja kewajiban dan hak dari masing-masing pihak?

Draft Pertanyaan Wawancara untuk Penyewa Kos

1. Izinkan saya untuk menanyakan identitas Anda terlebih dahulu,
2. Sudah berapa lama Anda tinggal di wilayah ini?
3. Kenapa Anda memilih untuk tinggal di rumah kos?
4. Berapa biaya yang harus Anda bayar dan bagaimana fasilitasnya?
5. Apakah Anda sering berpindah kamar kos?
6. Apakah pemilik kos meminta bukti identitas Anda?
7. Bagaimana proses perjanjian sewa menyewa kamar kos?
8. Apakah perjanjian sewa menyewa kos dilakukan secara lisan?
9. Apa saja permasalahan yang terjadi selama menyewa kos?
10. Bagaimana penyelesaian jika terjadi sengketa/masalah?