

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perubahan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan manusia akan perumahan semakin terdesak. Pertumbuhan penduduk yang kian cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga menjadi semakin meningkat. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan akan rumah ialah dengan cara menyewa rumah.

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal, namun disisi lain terdapat penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang memiliki lebih dari satu tempat tinggal, membuat mereka menyewakan rumah-rumah tersebut untuk orang-orang yang membutuhkan tempat tinggal. Sehingga dengan keadaan yang seperti itu akan menyebabkan timbulnya perjanjian sewa-menyewa.

Dalam asas kebebasan berkontrak, setiap orang dengan bebas membuat perjanjian. Apabila para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian secara tertulis maupun lisan maka saat itu lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir saat tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek dalam perjanjian. Kata sepakat ialah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak yang melakukan

perjanjian tersebut. Tentang apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, walaupun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain (Soebekti, 2005:26). Asas kebebasan berkontrak ini menetapkan para pihak bebas untuk melakukan kontrak apa saja, baik yang sudah terdapat dalam KUH Perdata maupun yang belum selama perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan (Santoso, 2012:26).

Berberapa jenis perumahan yang dapat disewa-menyewakan ialah salah satunya rumah *indekos* atau rumah kos. Perumahan indekos 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. Selain rumah *indekos* atau rumah kost, terdapat rumah kontrakan yang sama-sama hunian sewa. Perbedaan indekos dengan kontrakan biasanya terdapat pada bentuk bangunannya serta fasilitas yang terdapat pada indekos maupun kontrakan. Rumah indekos biasanya dibangun dengan beberapa kamar yang berjejer yang menyatu dengan rumah pemilik kos atau setidaknya dekat dengan rumah pemilik kos hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrakan biasanya berdiri sendiri dan berbentuk layaknya rumah biasa yang kosong dengan beberapa kamar saja.

Terkadang, fasilitas dalam rumah indekos sudah disediakan oleh pemilik kost tersebut dan setiap kamar kost masing-masing terdapat satu kamar mandi didalamnya. Berbeda dengan rumah kontrakan yang disediakan mungkin hanya sebuah kamar mandi dan fasilitas yang lain seperti garasi pribadi, dalam rumah indekos atau rumah kost terdapat garasi yang digunakan oleh penghuni kos yang

lain secara bersama-sama. Jika dilihat dari cara pembayaran, biasanya rumah kos atau indekos melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan, sedangkan rumah kontrakan dengan jangka pembayaran tahunan atau kelipatan.

Biasanya penghuni rumah *indekos* atau rumah kost didominasi oleh kalangan siswa SMA maupun mahasiswa yang berasal dari luar daerah Perguruan Tinggi tersebut berada untuk melanjutkan perkuliahan. Rumah kos merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halamannya dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Di daerah Bali khususnya di Kota Singaraja, banyak dijumpai rumah kos untuk mahasiswa yang telah menjamur di mana-mana dan dibangun di area kampus yang mempermudah mahasiswa untuk melakukan kegiatan selama perkuliahan. Dalam rumah indekos atau rumah kos memiliki keterkaitan dengan pemilik kos dan tentunya dengan fasilitas yang terdapat pada rumah kos tersebut.

Dalam prakteknya kebanyakan sistem sewa-menyewa rumah indekos atau rumah kos di kota Singaraja dilakukan secara lisan, namun ada juga yang harus melalui perjanjian tertulis. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang tertuang pada KUH Perdata Pasal 1320, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikat dirinya, kecapakan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Terpenuhinya empat syarat perjanjian tersebut, maka secara hukum telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2004:1). Maka, melalui perjanjian tersebut terciptalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing yang membuat perjanjian tersebut (Harahap, 2007:87).

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah indekos atau rumah kos ini, terjadi jika adanya kesepakatan antara pihak satu dengan pihak yang lainnya. Pihak satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang itu yang berupa kamar kos beserta fasilitasnya adalah pihak pemilik rumah indekos atau rumah kos itu sendiri. Sedangkan, pihak yang lain atau pihak kedua yaitu penikmat barang sewa itu dalam hal ini ialah penghuni rumah indekos atau rumah kos tersebut.

Dalam undang-undang membedakan antara perjanjian sewa-menyewa secara tertulis maupun secara lisan. Sewa-menyewa secara tertulis berakhir demi hukum secara otomatis bila waktu yang ditentukan habis tertulis dalam perjanjian tanpa diperlukan pemberitahuan maka jangka waktu sewa-menyewa rumah indekos atau rumah kos akan berakhir. Sedangkan, perjanjian sewa-menyewa secara lisan yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa atau penghuni bahwa ia (pemilik kos) akan menghentikan sewanya dengan pemberitahuan dilakukan menurut kebiasaan setempat. Didalam perjanjian lisan terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian.

Perjanjian baru terbentuk jika ada perjumpaan atau persesuaian antara janji-janji yang ditujukan kepada satu pihak terhadap pihak yang lainnya (Syarifuddin, 2012:137). Perjanjian dalam bentuk lisan berarti penyerahan dari *“apa yang dikehendaki dan diminta oleh pihak yang menawarkan kepada pihak yang menerima”*. Janji meskipun diungkapkan secara lisan dan dinyatakan dalam perkataan dan perbuatan adalah faktor potensial, titik taut dari apa yang sebenarnya dikehendaki dalam rangka menegaskan hubungan hukum perjanjian tertentu (Syarifuddin, 2012:138).

Namun dalam penerapannya, perjanjian sewa-menyewa secara lisan yang dilakukan oleh pihak pemilik kos dengan pihak penyewa kos di Rumah Kos Wijaya Kusuma, Rumah Kos Wahyu Murti, Rumah Kos Baktiseraga, dan Rumah Kos Putri Lingga mengakibatkan terjadinya *wanprestasi* antara pihak pemilik maupun penyewa kos karena tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian lisan tersebut. Walau berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu perjanjian yang telah dibuat secara lisan oleh para pihak juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Hukumonline, <http://hukum.online.com/2018>). Namun demikian, apabila terjadi suatu perkara perdata lazimnya yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat (Pasal 163 HIR). Karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat atau akta memang sengaja dibuat dengan maksud memudahkan pembuktian, apabila dikemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak yang terkait membuat perjanjian secara lisan.

Sehingga berdasarkan pemaparan diatas, yang melatarbelakangi penelitian untuk menelusuri mekanisme tata cara melakukan perjanjian sewa-menyewa secara lisan dengan benar, penerapan yang ada dimasyarakat, maupun akibat hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan apabila salah satu pihak dalam hal ini pemilik maupun penyewa rumah kos tersebut melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian tersebut. Selain itu, perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau indekos sering terjadinya kasus pencurian, tidak berfungsinya suatu barang seperti matinya lampu, kerusakan fasilitas kamar, terlambat membayar sewa oleh penyewa kos dari

yang sudah diperjanjikan dan kenaikan harga sepihak yang seharusnya tidak bertentangan terhadap perjanjian yang dibuat sebelumnya. Hal ini membuat pihak dari pemilik maupun penyewa terkadang kebingungan dalam menangani masalah tanggung jawab masing-masing karena tidak adanya bukti tertulis dalam perjanjian tersebut.

Masalah yang sering timbul dalam perjanjian lisan sering kali merugikan salah satu pihak, baik itu dari pihak pemilik maupun pihak penyewa. Selain itu, kebanyakan dari pihak pemilik rumah kos menyerahkan tanggung jawab kepada penyewa kos dikarenakan pihak penyewa dianggap sepenuhnya memiliki tanggung jawab dalam pemeliharaan maupun permasalahan didalam kos tersebut. Padahal, baik pemilik maupun penyewa kos seharusnya bersedia menanggung akibat apabila terjadi permasalahan dalam kos tersebut.

Oleh karenanya, peneliti tertarik untuk mencari tahu dan didasari keingintahuan peneliti dalam memahami teori-teori hukum dan penerapannya dalam masyarakat mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah kos *indekos* terkait perjanjian secara lisan karena peneliti sendiri merupakan penghuni rumah indekos atau rumah kos yang letaknya tak jauh dari Kampus Universitas Pendidikan Ganesha.

Sehingga dalam hal ini, peneliti melakukan penelitian di beberapa rumah kos terkait perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) secara lisan. Maka untuk lebih lanjut peneliti tuangkan dalam penulisan ilmiah dengan judul **“PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KOS (*INDEKOS*) BAGI PARA PIHAK TERKAIT PERJANJIAN LISAN DI KOTA SINGARAJA”**.

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Permasalahan dalam penelitian yang telah diajukan oleh peneliti dapat diidentifikasi permasalahannya sebagai berikut:

1. Perubahan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan manusia akan perumahan semakin terdesak terutama dari kalangan mahasiswa. Mahasiswa yang berasal dari luar daerah Perguruan Tinggi menjadikan rumah kos sebagai kebutuhan utama sehingga dalam hal ini sangat dibutuhkannya rumah indekos atau rumah kos guna memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Sebagai Kota Pendidikan, Kota Singaraja kebutuhan akan rumah indekos tentu sangat penting bagi kalangan siswa maupun mahasiswa untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal.
2. Dalam Perjanjian sewa-menyewa rumah indekos atau rumah kos menemukan beberapa kasus seperti terjadinya pencurian, tidak berfungsinya suatu barang seperti matinya lampu, kerusakan fasilitas kamar, terlambat membayar sewa oleh penyewa kos dari yang sudah diperjanjikan dan kenaikan harga sepihak serta tidak adanya kepastian hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan.
3. Pasal 1320 KUH Perdata suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikat dirinya, kecapakan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Terpenuhinya empat syarat perjanjian tersebut, maka secara hukum telah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Namun, berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata

yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Namun dalam penerapannya, perjanjian yang dilakukan secara lisan banyak terjadinya kasus dan masalah yang terdapat dalam penyewaan rumah indekos atau rumah kos.

4. Dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat atau akta memang sengaja dibuat dengan maksud memudahkan pembuktian, apabila dikemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak yang terkait membuat perjanjian. Namun, dalam perjanjian lisan pembuktian dilakukan dengan adanya saksi yang mengetahui perjanjian tersebut tetapi apabila dalam pembuatan perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut tidak terdapat saksi yang mengetahuinya maka perjanjian yang dilakukan tidak ada kepastian hukum. Padahal dalam permasalahan yang peneliti teliti di lapangan, masih dapat dibuktikan dengan keterangan bukti saksi yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa rumah indekos atau rumah kos di wilayah Kota Singaraja tersebut.

1.3 PEMBATASAN MASALAH

Penulisan karya tulis yang bersifat ilmiah perlu ditegaskan mengenai materi yang diatur di dalamnya. Hal ini sangat diperlukan untuk menghindari agar isi atau materi yang terkandung di dalamnya tidak menyimpang. Untuk menghindari terjadinya penyimpangan tersebut maka perlu diberikan batasan-batasan mengenai ruang lingkup pembahasan yang nanti akan dibahas. Adapun uraian tentang pembatas masalah yaitu mengenai mekanisme perjanjian sewa-menyewa secara lisan, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan serta akibat hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau indekos secara lisan yang khususnya diatur dalam KUH Perdata.

1.4 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka untuk mempermudah penelitian ini, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) bagi para pihak terkait perjanjian secara lisan?
2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) bagi para pihak terkait perjanjian lisan di Kota Singaraja?
3. Bagaimana akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) bagi para pihak terkait perjanjian lisan apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi*?

1.5 TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian adalah sasaran yang hendak dicapai dalam melakukan suatu penelitian. Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Tujuan Umum

- a. Sebagai sumber pemikiran dalam pengembangan pengetahuan hukum terutama hukum perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) terkait akibat hukum terhadap para pihak yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa secara lisan.
- b. Untuk menambah wawasan masyarakat terkait dengan mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) secara lisan yang baik dan benar, penerapan atau pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan

dalam masyarakat, dan akibat hukum sewa-menyewa rumah kos apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk memahami mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) secara lisan, mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) bagi para pihak terkait perjanjian lisan, dan mengetahui akibat hukum terhadap para pihak yang wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (*indekos*) terkait perjanjian lisan.

1.6 MANFAAT

Berdasarkan tujuan penelitian diatas maka hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis dan praktis, yakni :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan khazanah keilmuan terkait dengan penelitian-penelitian yang berkenaan dengan mekanisme dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau rumah indekos. Selain itu, dapat memberikan informasi dan masukan yang dapat memperjelas konsep maupun teori dalam bidang hukum Perdata.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam membuat kebijakan mengenai kepastian hukum pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa khususnya perjanjian yang dilakukan secara lisan. Agar kedepannya penerapan perjanjian lisan yang terdapat

dimasyarakat dilakukan dengan baik dan benar agar tidak timbul kerugian antar pihak dalam perjanjian lisan tersebut.

b. Bagi Pemilik dan Penguni (penyewa) Rumah Kos atau Indekos

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan saran terkait pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan di Kota Singaraja agar nanti kedepannya pihak pemilik maupun penyewa kos mengetahui dan memahami tanggung jawab yang ada dalam perjanjian tersebut.

c. Bagi Masyarakat

Dengan adanya penelitian ini diharapkan masyarakat mengetahui dan memahami pelaksanaan prosedur perjanjian sewa-menyewa baik itu secara lisan maupun secara tertulis, agar kedepannya masyarakat yang memiliki rumah kos atau indekos maupun masyarakat yang akan menyewa rumah kos atau indekos sudah memahami dan mengetahui betul bagaimana pelaksanaan prosedur perjanjian sewa-menyewa secara lisan dengan benar.

d. Bagi Peneliti Sejenis

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan bisa membantu bagi peneliti yang melakukan penelitian sejenis seperti yang dikerjakan peneliti agar dapat mengetahui dan memahami penelitian dalam mekanisme, penerapan, dan akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan apabila salah satu pihak (pemilik maupun penyewa) melakukan *wanprestasi*.