



## **PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH KOS (INDEKOS) BAGI PARA PIHAK TERKAIT PERJANJIAN LISAN DI KOTA SINGARAJA**

**Dewa Ayu Putu Utari Praba<sup>1</sup>, Ni Ketut Sari Adnyani<sup>2</sup>, Ketut Sudiatmaka<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Pendidikan Ganesha. E-mail : [dwayu.tari@gmail.com](mailto:dwayu.tari@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Pendidikan Ganesha. E-mail : [sari.adnyani@gmail.com](mailto:sari.adnyani@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Pendidikan Ganesha. E-mail : [ketut.sudiatmaka@gmail.com](mailto:ketut.sudiatmaka@gmail.com)

### **Info Artikel**

Masuk: 10 September 2020

Diterima: 20 Oktober 2020

Terbit: 8 November 2020

### **Keywords:**

Legal Consequences, Verbal Agreement, Rental, Boarding House.

### **Kata kunci:**

Akibat Hukum, Perjanjian Lisan, Sewa-Menyewa, Rumah Kos.

### **Abstract**

This study aims to (1) find out the mechanism of boarding house rental agreement for the parties related to verbal agreements. (2) find out the implementation of a boarding house rental agreement for the parties related to verbal agreements in Singaraja City. (3) the legal consequences of the boarding house rental agreement for the parties related to the verbal agreements if one of the parties do a default. This research is a kind of empirical juridical research, with descriptive qualitative research, the research subjects are Owners and Tenants of Wijaya Kusuma Boarding House, Wahyu Murti, Baktiseraga, and Putri Lingga. Data collection, data presentation, and drawing conclusions. The results showed that; The mechanism of boarding house rental agreement for parties related to verbal agreements, namely inform the tenants to give the identity, payment of rent, information of the night-visit provisions, and agreement reached in the specified agreement in accordance with 1320 KUH Perdata; The implementation of the verbal agreement of boarding house rental in Singaraja City by means of the tenant have to come to the boarding house to meet the owner directly; The legal consequences of the verbal agreement of boarding house rental if one party does defaults, namely the late payment of the rent made by the tenant, then they have to pay the rental fee in based on the agreement and if the tenants are still not obedient with the rules that have been agreed in both side, then the owner has the right to warn the tenant in accordance with 1347 KUH Perdata.

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan. (2) mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan di Kota Singaraja. (3) akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos)

**Corresponding Author:**

Dewa Ayu Putu Utari Praba, E-mail: dwayu.tari@gmail.com

**DOI:**

XXXXXXX

bagi para pihak terkait perjanjian lisan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris, dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif, subjek penelitian Pemilik dan Penyewa dari Rumah Kos Wijaya Kusuma, Wahyu Murti, Baktiseraga, dan Putri Lingga. Pengumpulan data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; Mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos bagi para pihak terkait perjanjian lisan yaitu kebiasaan yang dituangkan dalam persetujuan-persetujuan yang tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu dalam hal ini, persetujuan-persetujuan tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata; Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan di Kota Singaraja dengan cara kebiasaan yang dilakukan dalam masyarakat yaitu pihak penyewa harus datang ke tempat kos untuk bertemu pihak pemilik secara langsung; Akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi yaitu keterlambatan pembayaran uang sewa yang dilakukan pihak penyewa maka harus membayar biaya sewa sesuai dengan perjanjian serta pihak penyewa kos yang tidak mentaati aturan yang disepakati bersama maka pihak pemilik berhak menegur atau mengusir pihak penyewa sesuai dengan 1347 KUH Perdata.

@Copyright 2020.

## Pendahuluan

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.

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 sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang pada KUH Perdata Pasal 1320, yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak yang mengikat dirinya, kecapan 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).

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.

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. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk bagaimana mengetahui mekanisme perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan, untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan di Kota Singaraja dan akibat hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

## **Metode**

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Dimana penelitian hukum empiris merupakan suatu penelitian yang mengkaji hukum tertulis dengan fakta-fakta yang ada dilapangan (Ali, 2012:2). Dalam penelitian ini bersifat deskriptif, suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam rangka pengumpulan data primer maupun data sekunder, maka peneliti menggunakan tiga jenis teknik pengumpulan bahan hukum, yaitu teknik observasi, teknik wawancara, dan teknik pencatatan dokumen. Teknik penentuan sampel penelitian ini menggunakan non probability sampling dan bentuknya *purposive sampling*.

## **Pembahasan**

### **Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) di Kota Singaraja**

Salah satu aspek yang amat penting dalam perjanjian sewa-menyewa rumah adalah mekanisme pelaksanaan perjanjian itu sendiri, bahkan pelaksanaam perjanjian inilah yang menjadi tujuan orang-orang yang mengadakan perjanjian, baik itu dilakukannya perjanjian secara lisan maupun perjanjian secara tertulis. Dalam undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Dalam hal ini, persetujuan-persetujuan tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik. Setiap orang diberi kesempatan untuk mengatakan keinginannya, yang rasanya baik untuk

menciptakan perjanjian asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan suatu perjanjian. Perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUH Perdata.

Berdasarkan Pasal 1329 dan Pasal 1327 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elemen-elemen sebagai berikut:

- 1) Isi Perjanjian,
- 2) Kepatutan, dan
- 3) Kebiasaan.

Dalam isi perjanjian adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak didalam perjanjian tersebut, baik itu perjanjian secara lisan maupun perjanjian secara tertulis. Mengenai kepatutan ialah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Sedangkan, Kebiasaan adalah hal yang diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata berbeda dengan yang terdapat dalam Pasal 1347 KUH Perdata. Kebiasaan tersebut yang terdapat dalam Pasal 1339 KUH Perdata bersifat umum, sedangkan yang disebutkan dalam Pasal 1347 KUH Perdata ialah kebiasaan yang hidup ditengah masyarakat, syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan. Dalam hal ini, yang dimaksudkan undang-undang adalah undang-undang sebagai pelengkap suatu perjanjian, undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar para pihak yang membuat perjanjian tersebut termasuk para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau indekos secara lisan. Urutan yang terdapat dalam isi perjanjian pada Pasal 1339 KUH Perdata, mengenai keputusan peradilan mengalami perubahan sehingga urutan dari elemen isi perjanjian menjadi, sebagai berikut:

- 1) Isi Perjanjian
- 2) Undang-Undang
- 3) Kebiasaan
- 4) Kepatuhan

Hal ini di dasarkan pada Pasal 3 A.B (algemene bepalingen) yang menentukan bahwa kebiasaan hanya diakui sebagai sumber hukum jika ditunjuk oleh Undang-Undang. Dikaitkan dalam penelitian, mekanisme perjanjian yang terdapat pada Rumah Kost di Kota Singaraja ialah dilakukannya perjanjian lisan antara pihak pemilik dengan pihak penyewa sesuai dengan tata tertib atau aturan yang dilakukan oleh para pihak pemilik dan penyewa pada umumnya seperti memberitahu isi peraturan kost oleh pihak pemilik, memberitahu ketentuan administratif dengan menyerahkan identitas diri (KTP atau Kartu Pelajar), memberitahu tentang pembayaran uang sewa kos, pemberitahuan terhadap penerimaan tamu dan ketentuan jam malam, penyampaian hak penyewa kos, serta himbauan yang terdapat dalam perjanjian yang ditentukan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

### **Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Indekos) di Kota Singaraja**

Pelaksanaan dalam perjanjian sewa-menyewa kamar Rumah Kos secara lisan dihubungkannya dengan hukum perdata yaitu dari segi syarat sahnya perjanjian 1320 KUH Perdata yaitu, aturan-aturan yang menjadi syarat sah atau tidaknya sebuah perjanjian menurut hukum perdata, yang didalamnya termasuk juga perjanjian sewa-menyewa yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak,

kecakapan untuk membuat peraturan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dari segi penerapan perjanjian, perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) di Kota Singaraja ini termasuk ke dalam perjanjian atas beban, yang mana di dalamnya terdapat kewajiban untuk melakukan prestasi antara satu sama lain, yang di dalam sewa-menyewa pihak yang menyewakan harus menyerahkan objek perjanjian dan penyewa harus membayar uang sewa. Dalam pelaksanaan perjanjian secara lisan harus diimbangi dengan berdasarkan asas itikad baik antar pihak penyewa dan pihak pemilik, yang dimaksud dengan asas itikad baik adalah sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang pada saat diadakan perbuatan hukum, sedangkan itikad baik dalam pengertian objektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian haruslah didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa saja yang dirasa sesuai dalam masyarakat (Windari, 2014:10).

Selain itu, perjanjian sewa-menyewa termasuk perjanjian konsensual, yang dimana sewa-menyewa itu mengikat sejak adanya kata sepakat. Dimana yang menyewakan harus menyerahkan kunci kamar kepada pihak penyewa, memelihara barang yang disewakan, memberikan pihak penyewa kenikmatan yang tenang terhadap barang yang disewakan selama berlangsung sewa-menyewa tersebut. Sedangkan hak dari yang menyewakan dalam hal ini pemilik atau pengelola rumah kos adalah uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Dalam penerapan perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan di Rumah Kos Wijaya, Rumah Kos Wahyu Murti, Rumah Kos Baktiseraga, dan Rumah Kos Putri Lingga menerapkan perjanjian sewa-menyewa secara lisan. Disamping itu juga jenis perjanjian yang digunakan yaitu perjanjian sepihak oleh pihak pemilik atau pengelola kos. Seperti contoh dalam sebuah penyewaan rumah kos yang ada di salah satu Kota Singaraja yaitu Rumah Kos Wijaya Kusuma yang dikelola oleh Ibu Ary Aprilia mengatakan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan dalam sewa-menyewa rumah kos diawali dengan diskusi bersama terkait perjanjian serta aturan apa saja yang terkait dalam rumah kos tersebut. Diskusi tersebut dilakukan secara langsung oleh pihak penyewa dengan atas kesepakatan bersama. Namun, dapat juga dilakukan dengan pemberian nota atau kwitansi bukti pembayaran seperti yang dilakukan di Kos Putri Lingga, hanya saja aturan yang terdapat di kos tersebut dilakukan secara langsung ditempat dengan memberitahu kepada pihak penyewa apa saja aturan-aturan yang terdapat di kos tersebut.

Dalam perbuatan sewa-menyewa, melingkupi lima unsur yaitu, persetujuan; penyerahan benda sewaan; pembayaran uang sewa; waktu sewa; dan persyaratan sewa-menyewa; yang artinya:

- a. Persetujuan ialah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa. Di dalam penjelasan tersebut dapat dikaitkan dengan hasil penelitian bahwa perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja sudah tercapainya kata sepakat kedua belah pihak telah mengadakan perundingan atau diskusi bersama mengenai kamar kos yang disewa, jumlah uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan atau aturan yang diketahui secara langsung.

- b. Penyerahan ialah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati. Di dalam penjelasan tersebut, dapat dikaitkan dengan hasil penelitian dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja bahwa penyerahan kunci kamar kos dilakukan setelah adanya pembayaran uang sewa yang sudah dirundingkan atau ditentukan antara pihak pemilik/pengelola dengan pihak penyewa.
- c. Pembayaran uang sewa ialah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan (pemilik/pengelola) sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa. Di dalam penjelasan tersebut, dapat dikaitkan dengan hasil penelitian perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan di Kota Singaraja, pihak penyewa harus membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kamar kos yang akan disewa namun dalam hal ini masih banyak pihak penyewa yang terlambat membayar uang sewa kos tersebut.
- d. Persyaratan sewa-menyewa ialah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan (Muhammad, 2014:346). Di dalam penjelasan tersebut, dapat dikaitkan dengan hasil penelitian perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja, pihak penyewa kebanyakan tidak memenuhi persyaratan atau aturan yang sudah dirundingkan dan disepakati bersama.

Untuk harga sewa yang ditawarkan pada tiap Rumah Kos ada yang sama dan ada yang berbeda, dimana harga sewa tersebut sesuai dengan kebijakan yang dibuat oleh pihak pemilik/pengelola Rumah Kos. Namun, apabila perjanjian tersebut tidak disetujui oleh pihak penyewa maka perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan. Selain itu, dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja haruslah memakai jangka waktu. Jangka waktu sewa-menyewa dalam Pasal 1548 KUH Perdata dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Waktu tertentu tersebut ialah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun (Muhammad, 2014:347).

### **Akibat Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi**

Akibat hukum ialah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum, atau akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku yang diatur oleh hukum (Sadi, 2015:90). Berbicara mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan, bahwa hal tersebut merupakan perjanjian timbal balik. Dimana perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban dan karenanya hak juga kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Adapun yang dimaksud dengan “mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain” yakni, bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari

perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban (Satrio, 1992:36). Adapun hak dari seorang penyewa adalah menerima barang yang disewa dalam kondisi baik (Ariyani, 2013:48). Artinya bahwa pihak penyewa berhak untuk mendapatkan jaminan terhadap kenyamanan dan kenikmatan dari barang tersebut selama berlangsungnya penyewaan.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan di Kota Singaraja jika terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan perjanjian tersebut, maka akan timbul wanprestasi. Wanprestasi menurut kamus hukum berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, atau tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Dengan demikian, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana seseorang debitur (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian (Simanjutak, 292:2016).

Dalam Pasal 1266 yakni, Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Namun, berbicara tentang ganti kerugian terhadap salah satu pihak seperti pihak pemilik mengalami kerugian terhadap kerusakan fasilitas yang dilakukan oleh pihak penyewa maka dari akibat hukum tersebut, bahwa dalam Pasal 1267 KUH Perdata, "*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, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga*". Maka dari itu, pihak yang dirugikan dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan disertai ganti kerugian atau menuntut ganti rugi saja.

Dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja bahwa sebelum kamar kos diserahkan kepada pihak yang menyewakan adalah menjadi tanggung jawab dari pihak yang menyewakan, kewajiban pemeliharaan atas fasilitas atau barang yang disewakan harus benar-benar membawa ketentraman bagi pihak penyewa untuk menikmatinya sesuai dengan perjanjian yang disepakati oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan yang tidak memenuhi kewajiban ini dapat dianggap melakukan wanprestasi. Selain itu, syarat-syarat yang telah menjadi kebiasaan dimasyarakat juga dianggap sebagai dalam persetujuan, walau dalam hal ini tidak dengan tegas dimasukkan dalam sebuah perjanjian.

Sebagaimana yang terjadi di Rumah Kos Wijaya Kusuma akibat hukum yang ditimbulkan apabila penyewa melakukan wanprestasi dalam kesepakatan terhadap aturan yang dilakukan oleh 4 penyewa atau penghuni kos yaitu tidak mentaati aturan yang diberitahukan oleh pemilik kos seperti pihak penyewa membawa minuman keras kedalam kamar kos yang menjadi kebiasaan oknum penyewa kos dan membawa teman lawan jenis baik itu berkelompok maupun perorangan tanpa izin maka akibat hukumnya sesuai dengan kebiasaan yang ada dimasyarakat dalam Pasal 1347 bahwa "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 berhak

memberhentikan penyewaan terhadap pihak penyewa yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian lisan tersebut.

Selain itu, kurang lebih 2 penyewa yang telah melakukan kerusakan fasilitas seperti merusak pintu kamar yang tidak ada kejelasan tentang alasan pintu tersebut rusak maka pihak penyewa harus mempertanggungjawabkannya dengan memperbaiki pintu yang rusak atau pihak penyewa harus membayar biaya kerusakan sebesar Rp. 200.000,-. Akibat hukumnya yaitu debitur harus membayar ganti rugi sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata. Sesuai dengan pasal tersebut, maka pihak pemilik rumah kos menjelaskan secara langsung bahwa pihak penyewa wajib membayar ganti rugi sebesar Rp. 200.000,- sesuai dengan kesepakatan aturan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan tersebut.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Wahyu, pemilik Rumah Kos Wahyu Murti berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 24 Desember 2019 bahwa dalam beberapa tahun ini penyewa yang membawa minuman keras kedalam kamar kos dan membawa teman lawan jenis baik itu berkelompok maupun perorangan tanpa izin atau melakukan perbuatan asusila belum ada atau belum diketahui pihak pemilik atau pengelola, jika hal tersebut akibat hukumnya sesuai dengan kebiasaan masyarakat sesuai dengan Pasal 1347 bahwa "syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam persetujuan, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan dalam persetujuan, yang seharusnya diimbangi dengan adanya itikad baik dari seseorang menyewa maka pihak pemilik berhak mengusir secara halus penyewa kos tersebut tanpa dikembalikannya uang sewa yang sudah dibayarkan sesuai perjanjian yang sudah disepakati. Selain itu, kurang lebih 5 penyewa yang telah melakukan kerusakan fasilitas harus mempertanggungjawabkannya dengan memperbaikinya sendiri sesuai ketentuan Pasal 1246 KUH Perdata yaitu ganti rugi yang diterapkan yaitu berupa biaya yang merupakan segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.

Tidak jauh berbeda dengan Rumah Kos Baktiseraga terjadi wanprestasi mengenai keterlambatan membayar uang sewa kos maka penyewa harus membayar uang sewa kos sepenuhnya harga yang ditentukan sebesar (Rp. 300.000x tunggakan perbulan) dengan segera dan ditambah pembayaran uang sebesar Rp. 150.000,- untuk pembayaran listrik dan air dalam beberapa tahun ini keterlambatan dilakukan oleh 2 pihak penyewa maka akibat hukumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata. Selain itu, bagi calon penyewa yang sudah sepakat namun membatalkan sewa kosnya yang sudah membayar biaya keseluruhannya, uang tersebut akan dikembalikan dan dikenakan potongan sebesar Rp.50.000,-. Untuk penyewa yang melakukan keributan, maka akan mendapatkan teguran dari pihak pemilik. Namun, apabila keributan tersebut telah melewati batas wajar seperti adanya tindakan kekerasan kesesama penyewa kos maka pihak pemilik tidak akan segan untuk mengusir pihak yang melakukan keributan tersebut sesuai dengan Pasal 1347 perjanjian menurut kebiasaan dalam masyarakat dianggap telah termasuk dalam persetujuan.

Sedangkan, dikaitkan dalam penelitian yang terjadi di Rumah Kos Putri Lingga yaitu bahwa kurang lebih terdapat 3 pihak penyewa yang melakukan kerusakan fasilitas yang ada di kamar kos yaitu rusaknya meja dan kran shower maka pihak penyewa harus bertanggungjawab dengan mengganti biaya kerusakan

dengan membayar biaya claim sebesar Rp. 200.000,- untuk meja dan Rp. 50.000,- untuk kran air atau kerusakan yang terjadi ditanggungjawab langsung atau diperbaiki oleh pihak penyewa tanpa membayar biaya lagi kepada pihak pemilik. Maka dari itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sesuai dengan Pasal 1243 KUH Perdata.

Selain wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa, wanprestasi juga dilakukan oleh pihak pemilik selaku yang menyewakan rumah kos yang terjadi di Rumah Kos Wijaya Kusuma dimana wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemilik yaitu menaikan harga sewa secara pihak yang secara tiba-tiba. Dalam Pasal 1338 KUH Perdata menerangkan bahwa, "semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik".

Pada dasarnya sewa-menyewa rumah kos memang belum diatur secara khusus dalam peraturan Perundang-Undangan di Negara Indonesia. Namun, mengenai kenaikan harga sewa dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, pada waktu perjanjian sewa-menyewa rumah kos di Rumah Kos Wijaya Kusuma tersebut dari awal perjanjian tidak pernah ada persetujuan mengenai kenaikan harga sewa, maka hal itu tentunya tidak dapat dilakukan secara sepihak, kecuali para penghuni kamar kos di Rumah Kos Wijaya Kusuma menyetujui hal tersebut. Sesuai dengan asas perjanjian yaitu asas *pacta sunt servanda*, bahwa perjanjian berprinsip dan menetapkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan asas *pacta sunt servanda*, asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum sehingga para pihak yang terikat harus melaksanakan perjanjian tersebut. Perjanjian baik itu secara tertulis maupun lisan yang dibuat oleh para pihak yang membuatnya, mereka juga yang menentukan hukumnya serta cara pelaksanaannya. Perjanjian yang dibuat secara sah tersebut memunculkan akibat hukum yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal ini, maka apabila salah satu pihak tidak atau lalai melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian maka pihak lainnya yang merasa dirugikan atau dilanggar haknya akan mendapatkan perlindungan hukum dari negara yang bersangkutan melalui litigasi (pengadilan) atau dengan penyelesaian non-litigasi (diluar pengadilan). Maka dari itu, para pihak harus memenuhi apa yang harus mereka sepakati dalam perjanjian yang mereka buat, baik itu perjanjian secara tertulis atau perjanjian yang dilakukan secara lisan (Silondae: 2011:23).

Namun, dalam pelaksanaannya apabila kedua pihak sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, maka dapat mencederai asas *pacta sunt servanda* yang berasal dari bahasa Latin yakni janji tersebut harus ditepati. Asas *pacta sunt servanda* atau Asas Kepastian Hukum merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sehingga apabila kedua belah pihak sama-sama tidak memenuhi prestasinya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) secara lisan di Kota Singaraja, maka akan dianggap tidak sah.

## **Kesimpulan**

1. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah kos (Indekos) secara lisan di Kota Singaraja mekanisme yang dilakukan dengan perjanjian lisan antara pihak pemilik dengan pihak penyewa sesuai dengan tata tertib atau aturan pada umumnya yaitu, memberitahu isi peraturan kost oleh pihak pemilik, memberitahu ketentuan administratif dengan menyerahkan identitas diri (KTP atau Kartu Pelajar), memberitahu tentang pembayaran uang sewa kos, pemberitahuan terhadap penerimaan tamu dan ketentuan jam malam, penyampaian hak penyewa kos, serta himbauan yang terdapat dalam perjanjian yang ditentukan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos (Indekos) di Kota Singaraja hampir sama antara satu rumah kos dengan rumah kos yang lainnya dengan cara pihak penyewa harus datang ke tempat kos yang akan disewa dan menghubungi pemilik kos untuk bertemu secara langsung terkait aturan-aturan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan tersebut.
3. Akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (Indekos) secara lisan di Kota Singaraja apabila terjadinya wanprestasi tersebut tergantung dari isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Pada umumnya akibat hukum yang terjadi dari wanprestasi adalah adanya keterlambatan pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa maka penyewa harus membayar biaya sewa kos dan penambahan biaya sewa air listrik sesuai dengan perjanjian serta masih banyak penyewa atau penghuni kos tidak mentaati aturan yang disepakati bersama maka pemilik kos memiliki hak untuk menegur.

## **Saran**

1. Bagi para pihak baik itu pihak pemilik maupun pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos (Indekos) secara lisan di Kota Singaraja dalam melakukan perjanjian haruslah memahami peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sangat berguna dan bermanfaat bagi para pihak agar dapat lebih memahami hak dan kewajiban masing-masing.
2. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah kos secara lisan antara pihak pemilik dan pihak penyewa harus benar-benar memperhatikan dan menentukan prosedur isi perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan keinginan antar pihak. Sehingga dapat memperkecil timbulnya permasalahan yang terdapat pada perjanjian lisan tersebut.
3. Bagi pemerintah haruslah memberikan kontribusi mengenai kebijakan atau membuat peraturan mengenai perjanjian lisan dan pengaturan khusus terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah kos karena dalam realitanya terdapat banyak aspek atau hal-hal yang terjadi dalam praktek perjanjian sewa-menyewa rumah kos yang tentunya berbeda dengan perjanjian yang lainnya. Dapat dipertimbangkan juga bahwa sebagian masyarakat kurang menghormati moral atau norma hukum yang ada. Artinya perjanjian yang dilakukan secara lisan atau hanya diucapkan saja tanpa ditaati. Disamping itu dari segi pembuktian perjanjian lisan sulit dibuktikan terkecuali terdapat saksi didalamnya, oleh sebab itu sebaiknya perjanjian dibuat secara tertulis, terinci, tegas dan mudah dipahami.

**Daftar Pustaka**

- Ali Achmad dan Heryani Wiwie. 2012. *Menjelajahi Kajian empiris Terhadap Hukum*. Jakarta: Kencana Pranadamedia Group.
- Harahap, M. Yahya. 2007. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Jakarta: Citra AdityaBakti.
- Miru, Ahmadi. 2013. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raha Grafindo Persada.
- Syarifin, Pipin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Pustaka Setia
- Soimin, Soedharyo. 2016. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sunggono, Bambang, 1997. *Metodelogi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Salim, H.S. 2014. *HukumKontrakTeoridanTehnikPenyusunanKontrak*, Jakarta: SinarGrafika.
- Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Santoso, Lukman. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala.
- Waluyo, Bambang. 2008. *PenelitianHukumDalamPraktek*. Jakarta: SinarGrafika
- Windari, Ratna. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Pemerintah Indonesia. 2011. *Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Lembaran Negara No. 7: Tambahan Lembaran Negara No. 5118. Jakarta: Sekretariat Negara.