

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salahsatu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki prekonomian tinggi akan tinggal di sebuah *apartemen* atau *guest house* atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah kebawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan rumah kos, atau sering juga di sebut dengan kos-kosan.¹

Dari berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain: *Pertama*, bahwa jika dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan. *Kedua*, bahwa jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa

¹Dadi Rosadi dan Febi Oktarista Andriawan, “Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Dikota Bandung Berbasis Android” Jurnal Computech & Bisnis. Edisi 10, No. 1,(Juni, 2016). hal. 50, <http://jurnal.stmik-mi.ac.id/index.php/jcb/article/view/145/169> , (Diakses pada tanggal 25 Juli 2017 pukul, 20.00)

biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain. *Ketiga*, bahwa garasi tempat parkir rumah kos atau kos-kosan digunakan bersama-sama oleh para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak memiliki parkir pribadi. *Keempat*, bahwa tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi. *Kelima* bahwa, pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan RT atau perangkat desa setempat. *Keenam*, bahwa kondisi bangunan dalam hal ini rata-rata kondisi bangunan rumah kos menyatu dengan rumah pemilik atau setidaknya dekat dengan rumah pengelola kos, hal ini guna mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrak berdiri sendiri. *Ketujuh*, bahwa dapur di rumah kos atau kos-kosan digunakan oleh penghuni kos secara bersama-sama tapi rumah kontrakan memiliki dapur pribadi seperti rumah pada umumnya. *Kedelapan*, bahwa kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat. *Kesembilan*, yaitu kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah, sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.²

² *Perbedaan Rumah Kontrakan dan Kos*, <http://www.ilmusipil.com/perbedaan-rumah-kontrakan-dan-kos>, diakses pada 17 September jam 21.00

Sudut pandang yang berbeda antara rumah kontrak dan rumah kos atau biasa disebut dengan kos-kosan ini berdampak pula pada penerapan hukum dalam keduanya, rumah kontrak tidak begitu kompleks seperti dengan rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan. Dalam rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki keterkaitan dengan pemilik kos dan tentu dengan fasilitas yang berbeda pula, seperti pelayanan sebagai bentuk timbal balik dari penghuni kos yang sudah membayar dan pemilik kos sebagai pengelola yang harus senantiasa memberikan pelayanan seperti bersih-bersih dan penjagaan keamanan dan kebanyakan perjanjian rumah kos juga dilakukan secara lisan antara pemilik rumah kos dan kos-kosan. Dalam prakteknya maka kita akan menemukan berbagai bentuk perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kos dan penghuni kos, dapat dipahami perjanjian seperti ini merupakan perjanjian campuran yang didalamnya memuat beberapa aspek perjanjian yang sulit dikualifikasikan.³

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari asas kebebasan berkontrak yang sering kita jumpai, namun biasanya perjanjian sewa-menyewa rumah kos dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan memang dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak.⁴ Hal yang perlu

³*Jenis-jenis Perjanjian*, <http://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/>, diakses pada 17 September jam 22.00

⁴Dedi Achmad dkk, Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Rumah Milik HJ. Siti Munjinah DI Kelurahan Makmur Kecamatan Palaran), Jurnal Brajaniti, Edisi 3 No. 5 (2014), <https://www.google.co.id/search?site=&source=hp&q=jurnal+brajaniti+sewa+menyewa+rumah.html>, (Diakses pada tanggal 27 Juli 2017, pukul 22.30)

difahami dari suatu perjanjian lisan adalah, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki resiko yang sering timbul di kemudian hari. Karena biasanya pemilik rumah kos atau sering di sebut dengan kos-kosan dan dan calon penghuni kos hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran uang yang harus dibayar serta jangka waktu perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering disebut juga dengan kos-kosan dan atau indekos.

Perjanjian sewa menyewa rumah kos atau sering juga disebut sebagai kos-kosan yang dilakukan secara lisan, seperti yang terjadi di Rumah Kos Wisma Pratiwi yang dihuni oleh kalangan mahasiswa dan para pekerja yang tinggal di Kota Solo menimbulkan beberapa problematika yang timbul setelah perjanjian disepakati oleh pemilik rumah kos dan penghuni kos. Problematika tersebut seperti kenaikan harga sewa rumah kos yang sebelumnya memang tidak pernah disepakati oleh para pihak. Kenaikan harga sewa rumah kos ini dilakukan oleh pemilik rumah kos dengan alasan kenaikan tarif pajak dan alasan ekonomi lainnya. Hal ini tentu memberi efek tersendiri bagi pemilik kos, penghuni, maupun keberlangsungan jalinan perikatan perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering disebut sebagai kos-kosan atau rumah kos yang mereka sepakati. Problematika lain yang juga terjadi di rumah kos Wisma Pratiwi adalah sering terjadinya kehilangan barang-barang milik penghuni kos, dari beberapa kasus kehilangan barang-barang milik penghuni kos ini ada beberapa penghuni yang merasa bahwa pelaku pengambilan barang tanpa seijin pemilik penghuni kos ini adalah para tetangga kamar penghuni kos itu sendiri, dan beberapa kasus pengambilan barang tanpa seijin pemilik penghuni kos seperti sepeda motor diduga adalah pihak luar penghuni

kos. Dari pengamatan penulis bahwa hubungan sosial yang terjalin antara penghuni kos terjalin dengan begitu baik seperti saling bertanggung jawab atas keamanan menutup pintu gerbang bagi penghuni kos yang pulang ke Rumah Kos Wisma Pratiwi terakhir kali di jam-jam malam. Namun hal ini bukan berarti diantara para penghuni kos tidak timbul problematika.

Dari latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, dan didasari dari keingintahuan penulis dalam memahami teori-teori hukum mengenai rumah kos atau kos-kosan, karena penulis sendiri merupakan penghuni rumah kos di salah satu hunian rumah kos yang letaknya tak jauh dari Kampus Universitas Muhammadiyah Surakarta dan selama penulis melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah kos menemukan beberapa kasus seperti terjadinya pencurian dan kenaikan harga sepihak serta tidak adanya kepastian hukum yang dirasakan oleh penulis, selain itu juga penulis ingin di masa mendatang dengan adanya penelitian ini dapat sedikit membantu agar masyarakat pada umumnya dan penghuni maupun pemilik kos pada khususnya lebih memahami perjanjian kos-kosan. Serta mengenai perjanjian lisan sewa-menyewa rumah kos beserta problematika yang timbul. Maka penulis mengambil tema penelitian ini yaitu “PROBLEMATIKA PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KOS DENGAN PERJANJIAN LISAN (Studi Kasus di Rumah Kos Wisma Pratiwi)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, agar lebih terfokus pada penelitian, maka penulis merumuskan dua pokok permasalahan berikut:

1. Apa saja yang menjadi pokok perjanjian di Wisma Pratiwi dan apa saja jenis-jenis perjanjian yang terdapat dalam praktek perjanjian di Wisma Pratiwi?
2. Apakah kenaikan harga sepihak boleh dilakukan oleh pemilik kos terhadap penghuni Rumah Kos Wisma Pratiwi?
3. Bagaimana pertanggungjawaban resiko hilangnya barang-barang milik penghuni kos oleh pemilik Rumah Kos Wisma Pratiwi?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a. Menjelaskan apa saja yang menjadi pokok perjanjian lisan sewamena di kos-kosan, dan sekaligus untuk mengetahui macam-macam perjanjian yang terdapat dalam perjanjian lisan di Rumah Kos Wisma Pratiwi.
 - b. Menjelaskan apa saja problematika yang timbul dari perjanjian sewamena Rumah Kos Wisma Pratiwi tersebut, dan sekaligus menjelaskan bagaimana penyelesaiannya sesuai dengan hukum yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia.
2. Tujuan Subjektif
 - a. Untuk memenuhi persyaratan akademisi dalam memperoleh gelar Srata 1 (Sarjana) dalam bidang Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- b. Untuk menambah ilmu pengetahuan dan pemahaman di bidang ilmu hukum baik teori maupun praktik dalam lingkup hukum perdata khususnya mengenai hukum perjanjian sewa-menyewa rumah kos, dan menerapkan ilmu yang penulis peroleh selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

D. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini penulis berharap dapat memberikan manfaat dan kegunaan, adapun manfaat dan kegunaan tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pemikiran di bidang ilmu hukum pada umumnya dan di bidang hukum perdata yang berlaku di negara Indonesia pada khususnya mengenai bagaimana macam-macam perjanjian sewa-menyewa kos-kosan serta penyelesaian dalam menghadapi problematika perjanjian sewa-menyewa rumah kos.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi masyarakat, khususnya bagi para pihak mengenai perjanjian sewa-menyewa rumah kos serta penyelesaian problematika yang timbul dari perjanjian kos-kosan.

E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan gambaran alur berfikir penulis dalam menyusun skripsi ini. Perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering juga disebut sebagai kos-kosan dan atau indekos, sangat sering dilakukan oleh para mahasiswa, pekerja ataupun orang-orang yang memerlukan hunian di luar kota tempat tinggal mereka. Perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan atau indekos ini kebanyakan dilakukan dengan cara lisan, atau dengan kata lain dilakukan dengan perjanjian lisan. Perjanjian yang amat umum dilakukan oleh masyarakat kita saat ini. Padahal perlu diketahui bahwa setiap perjanjian yang mereka sepakati merupakan kesepakatan yang melahirkan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, dan selain itu perjanjian lisan yang dilakukan dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering juga disebut sebagai kos-

kosan dan atau indekos tidak membahas secara jelas mengenai apa-apa saja yang menjadi hak serta kewajiban para pihak.

Hukum sewa-menyewa di negara Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut sewa-menyewa diatur sedemikian rupa, yang tujuannya guna menjaga kepentingan para pihak. Namun biasanya para pemilik kos maupun para penghuni kos-kosan sering kali tidak faham dengan peraturan hukum yang telah berlaku, begitu juga dengan kesepakatan lisan yang telah mereka buat. Sehingga dalam perjanjian sewa-menyewa rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan dan atau indekos banyak menimbulkan problematika.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian memiliki peran sangat penting dalam kegiatan penelitian dan penyusunan suatu karya ilmiah. Dengan metode penelitian akan terlihat jelas bagaimana penelitian itu dilakukan. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yang berarti penelitian ini didasarkan pada undang-undang dan juga fakta-fakta sosial yang terjadi dalam masyarakat yang terjadi di lapangan.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif, adalah penelitian yang bertujuan untuk melukiskan sesuatu hal di daerah tertentu

dan pada saat tertentu.⁵ Dapat juga penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁶

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat penelitian penulisan ini terletak di Rumah Kos Wisma Pratiwi yang beralamatkan di Desa Gumpang RT 03 RW 04 Kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo. Memilih lokasi penelitian di Rumah Kos Wisma Pratiwi didasari dari penemuan adanya problematika yang timbul dari perjanjian lisan mengenai perjanjian sewa-menyewa Rumah Kos Wisma Pratiwi.

4. Jenis Data

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat langsung dengan melakukan penelitian lapangan yang berupa fakta dan wawancara dengan pemilik serta penghuni Rumah Kos Wisma Pratiwi.

b. Data sekunder

Yaitu berupa bahan hukum primer, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Serta bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer.⁷ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini

⁵Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 8

⁶Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, hal. 10

⁷Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan Kuliah)*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 8

yaitu buku ketiga mengenai perikatan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan bahan hukum sekunder yaitu berupa buku-buku hasil karya para pakar, tulisan hasil penelitian, dan berbagai hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan.

5. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan suatu cara pengumpulan data yaitu dengan mempelajari buku-buku kepustakaan guna memperoleh data sekunder, dengan mengkaji, mengutip, dan mempelajari dari buku-buku serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan pengumpulan data dari hasil wawan cara yaitu dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian.⁸

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data yang didapat melalui wawancara di lapangan serta data yang didapat dari peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya mengenai permasalahan yang diteliti untuk ditarik kesimpulan.

⁸Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Mandar Maju, hal.167

G. Sistematika Penelitian

Penulisan ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis. Untuk mempermudah dalam melakukan analisis, pembahasan serta penjabaran dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I berisi tentang Pendahuluan, yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, metode penelitian, sistematika penelitian.

BAB II berisi tentang tinjauan pustaka, yang mencakup mengenai penjelasan yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu Tinjauan Umum tentang: Perjanjian, meliputi Pengertian perjanjian, Bentuk-bentuk perjanjian dan macam-macam perjanjian, Syarat sahnya perjanjian beserta akibat hukumnya, Unsur dan asas dalam perjanjian, dan Pengertian prestasi dan akibatnya. Kedua membahas mengenai Sewa-menyewa, meliputi Definisi sewa-menyewa dan kewajiban para pihak, Kewajiban para pihak dalam sewa-menyewa, Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa, dan Sewa tertulis dan sewa lisan. Pembahasan yang ketiga mengenai Indekos, meliputi Pengertian indikos, Fungsi rumah kos, Kelebihan dan kekurangan menyewa kos.

BAB III berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang menguraikan mengenai hasil penelitian yakni tentang pokok perjanjian lisan, macam-macam perjanjian serta problematika yang timbul di Rumah Kos Wisma Pratiwi.

BAB IV Tentang Penutup, berisikan simpulan yang diambil berdasarkan hasil penelitian, saran sebagai tindak lanjut dari simpulan tersebut.