

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam era globalisasi saat ini masyarakat semakin sadar akan pentingnya ilmu pengetahuan yang menimbulkan tingginya minat masyarakat untuk memperoleh ilmu sampai keluar daerah tempat tinggalnya. Dengan semakin tingginya kesadaran akan menuntut ilmu yang tinggi dikalangan masyarakat maka semakin banyak pula tuntutan untuk mendirikan rumah kos di Kota Surakarta yang menyediakan serta memiliki sarana pendidikan dalam mengantisipasi datangnya orang-orang yang ingin menuntut ilmu.

Rumah kos merupakan tempat tinggal sementara bagi seseorang yang bekerja maupun mahasiswa yang sedang melanjutkan pendidikan di luar daerah kota asal sangat penting sekali. Karena jika setiap harinya pulang-pergi dari kota asalnya akan memakan banyak waktu dan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi. Jika lokasi tempat tinggal dekat dengan tempat bekerja, akan memperlancar jalannya kegiatan sehari-hari. Untuk menghadapi kendala ini, banyak orang memanfaatkan dengan menyewakan rumah atau tempat untuk jangka waktu dan biaya yang sudah ditentukan yang disebut dengan nama rumah kost. Rumah kost adalah sebuah tempat tinggal dengan sejumlah kamar yang disewakan dan dibayar dalam kurun waktu atau per periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan). Kost atau indekost adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan

sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu (umumnya pembayaran per bulan).<sup>1</sup>

Dalam penyewaan kamar kos terdapat perjanjian antara pemilik dan penyewa rumah kos. Perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pada perjanjian sewa menyewa kos, pihak pemilik kos dengan penyewa dapat mengadakan perjanjian sewa menyewa, seperti yang ditentukan di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan :

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Mengingat banyaknya rumah kos yang ada di kota Surakarta, peneliti tertarik mengangkat persoalan-persoalan hukum yang ada pada suatu Rumah Kos. Rumah Kos yang dimaksud adalah Rumah Kos yang bernama Wisma Ratu Rizky, yang berkedudukan di daerah Sukoharjo.

Perjanjian sewa-menyewa di Wisma Ratu Rizky menggunakan perjanjian baku atau sepihak. Maksud dari perjanjian baku atau sepihak di

---

<sup>1</sup> Ariefah Rachmawati, “Membangun Informasi Layanan Umum Rumah Kos Melalui Aplikasi Berbasis Web” Jurnal Ilmiah Fivo Volume IX/No.2/November/2017. Hal. 155, <https://media.neliti.com/media/publications/231772-membangun-informasi-layanan-umum-rumah-k-befe71ab.pdf>, (Diakses pada tanggal 19 September 2020 pukul, 10.17)

sini ialah di mana konsumen hanya dapat memilih untuk menyetujui kontrak yang ditawarkan atau tidak menyetujuinya yang dikenal juga dengan istilah “take it or leave it contract”.<sup>2</sup>

Isi dari perjanjian sewa-menyewa kos antara Wisma Ratu Rizky dengan penyewa berupa perjanjian tertulis. Isi perjanjian tersebut dibuat oleh Pemilik Kos dalam hal ini adalah Wisma Ratu Rizky. Pihak penyewa dalam hal ini adalah konsumen jika menyetujui isi perjanjian yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dengan syarat dan ketentuan yang telah dibuat Pemilik Rumah Kos tersebut maka pihak konsumen mengisi surat perjanjian yang telah dibuat oleh pemilik kost kemudian menandatangani surat perjanjian tersebut. Dengan penandatanganan surat perjanjian tersebut berarti sewa menyewa kos telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan disetujuinya perjanjian sewa menyewa kos tersebut maka telah terjadi akad sewa menyewa Rumah Kos dengan konsumen selanjutnya pihak yang menyewakan memberikan kamar kos yang akan disewa konsumen. Hal inilah kemudian terjadi hubungan hukum antara Pemilik Kos dan Penyewa yang menimbulkan hak dan kewajiban antara keduanya, sehingga keduanya harus mentaati peraturan yang berlaku dalam sewa menyewa kos oleh karena sering terjadi hal yang tidak diinginkan dari pihak penyewa maupun yang menyewakan seperti kerusakan pada peralatan yang ada di dalam kamar kos maupun kehilangan benda milik penyewa Rumah Kos. Hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan berdasarkan implementasi atau perbuatan melawan hukum.

---

<sup>2</sup> Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001. Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal.48.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul yakni **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP PELAKSANAAN SEWA MENYEWA KOS WISMA RATU RIZKY”**

## **B. Perumusan Masalah**

Memperhatikan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky ?
2. Bagaimanakah penerapan peraturan, hak, dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky ?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky
2. Mengetahui penerapan peraturan, hak, dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky

3. Mengetahui pertanggungjawaban hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan atas dasar Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat bagi penulis, masyarakat maupun ilmu pengetahuan.

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis untuk mengetahui proses perjanjian sewa menyewa kos

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak dalam memahami permasalahan dalam menyewa kos, baik itu masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya, ataupun pihak-pihak yang lain yang berkepentingan sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

- a. Menambah wawasan pengetahuan khususnya di bidang sewa-menyewa kos.

- b. Memberikan masukan kepada pemerintah mengenai pelaksanaan Undang-Undang tentang perjanjian sewa-menyewa.

## **E. Metode Penelitian**

Adapun metode-metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Guna memperoleh suatu pembahasan yang sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini menggunakan suatu pendekatan secara normatif karena dalam penelitian ini penulis akan mencari dan menganalisa mengenai kaidah - kaidah hukum, asas-asas hukum dalam tanggungjawab hukum terhadap pelaksanaan sewa menyewa kos pada Wisma Ratu Rizky.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian bersifat deskriptif analitis oleh karena dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan secara menyeluruh dan sistematis mengenai tanggung jawab hukum pelaksanaan sewa menyewa Kos Wisma Ratu Rizky.

### **3. Sumber Data**

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sebagai berikut ini :

#### **a. Penelitian Kepustakaan**

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mencari data sekunder. Data Sekunder mempergunakan bahan-bahan hukum yang meliputi :

##### **1) Bahan Hukum Primer**

Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan penulis adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku sewa menyewa, buku hukum perjanjian, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah para sarjana serta pendapat para pakar hukum yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.<sup>3</sup>

## b. Penelitian Lapangan

Dalam penelitian lapangan ini penulis akan mencari data primer yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Tentunya hal ini didukung dengan melakukan penelitian langsung terjun ke lapangan.

### 1) Lokasi Penelitian

Penulis memilih lokasi penelitian ini di Wisma Ratu Rizky Kabupaten Sukoharjo yang merupakan salah satu kos di Kabupaten Sukoharjo Provinsi Jawa Tengah.

### 2) Subyek Penelitian

---

<sup>3</sup> Amiruddin & Zainal Asikin, 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta : Raja Grafindo Persada

Penulis menetapkan subyek-subyek yang diteliti yaitu informan atau responden yang berkompeten dalam permasalahan mengenai perjanjian sewa-menyewa, antara lain :

- a) Pemilik Kos Wisma Ratu Rizky
- b) Penyewa Kos Wisma Ratu Rizky

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

##### a. Studi Pustaka

Mengumpulkan, mencari dan mempelajari dari tiga bahan hukum tersebut di atas yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa kos.

##### b. Studi Lapangan

###### 1) Membuat Daftar Pertanyaan

Penulis mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber. Kemudian penulis menyiapkan pertanyaan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa kos yang ada di Wisma Ratu Rizky.

###### 2) Wawancara

Wawancara ini merupakan pencarian serta pengumpulan data primer yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti, dengan cara penulis terjun langsung ke lokasi penelitian yang menjadi tempat penelitian dengan mengadakan kegiatan tanya jawab dengan pihak-pihak yang bersangkutan yaitu dengan Pemilik Kos Wisma Ratu Rizky dan beberapa penyewa kos Wisma Ratu Rizky di Sukoharjo.



## **5. Metode Analisis Data**

Penulis dalam membuat penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif. Metode ini dilakukan dengan menganalisis data yang meliputi peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku-buku kepustakaan, dan literatur lainnya yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa kos yang ada di Wisma Ratu Rizky. Selanjutnya dihubungkan dengan data-data yang telah diperoleh penulis dari studi lapangan yang berupa hasil wawancara dengan responden atau narasumber yang bersangkutan dianalisis secara kualitatif. Kemudian melakukan pengumpulan dan penyusunan data secara sistematis serta dicari pemecahannya kemudian ditarik sebuah kesimpulan.

## **F. Sistematika Skripsi**

### **BAB I PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Pengertian Kos
- B. Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa Kos
- C. Pihak-pihak dalam Sewa-menyewa Kos

- D. Perjanjian antara Penyewa dan yang Menyewakan Kos
- E. Hubungan hukum antara Para Pihak dalam Sewa-menyewa Kos
- F. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa
- G. Peraturan Hukum yang Berlaku dalam Sewa-menyewa
- H. Tanggung Jawab Hukum atas Dasar Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum
- I. Ganti Rugi dalam Sewa-menyewa
- J. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil Penelitian
- B. Pembahasan

### BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

### DAFTAR PUSTAKA