

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia adalah ciptaan tuhan yang merupakan makhluk sosial (Zoon Politicon) karena termasuk dalam anggota masyarakat dan memiliki hubungan satu sama lain. Sebagai makhluk sosial, disadari atau tidak maka manusia selalu melakukan perbuatan hukum (rechtshandeling), selain juga hubungan hukum (rechtsbetrekkingen). Perbuatan hukum (rechtshandeling) adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja atau sekehendaknya untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang akibatnya diatur dengan undang-undang.¹ Dalam hal memenuhi kebutuhan sehari-hari, manusia tidak akan terlepas

dari adanya kebutuhan primer, kebutuhan sekunder maupun kebutuhan tersier yang akan menjadi kebutuhan pokok manusia. Ketersediaan tempat tinggal, akses terhadap sumber daya ekonomi dan keterjangkauan terhadap layanan umum merupakan elemen penting untuk menjamin keberlanjutan hidup manusia.² Dalam hal ini, manusia akan selalu melibatkan manusia lainnya dalam berbagai ketentuan mulai dari tolong-menolong, jual beli, sewa-menyewa, tukar menukar hingga pinjam-meminjam. Manusia dalam bersosialisasi pasti bertemu dengan manusia lainnya yang mengakibatkan terjadinya berbagai perjanjian baik itu tertulis maupun lisan. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan hukum antara para

¹ Gilang Rizki Aji Putra, 2022, **Manusia Sebagai Subyek Hukum**, Jurnal UIN Jakarta, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Volume 6 Nomor 1, ISSN: 2338 4638, Hlm.28.

² Ridha Wahyuni, 2022, **Perlindungan Hak atas Tempat Tinggal yang Layak bagi Warga Terdampak Penggusuran**, Jurnal Indonesia Sosial Sains, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Indonesia, Vol. 3, No. 4, E-ISSN:2723 – 6595, P-ISSN:2723 – 6692, Hlm.536.

pihak yang membuatnya.³ Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan.⁴

Perjanjian pada umumnya dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan). Perjanjian yang diatur secara khusus oleh Undang-Undang yakni perjanjian bernama seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain -lain. Dalam undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah berkekuatan sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang - undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum.⁵

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Pelaksanaan itikad baik dalam suatu perjanjian dapat dikatakan menjadi suatu permasalahan, karena sangat sulit

³ Dessy Sunarsi, Liza Marina, Dedy Wahyudi, 2022, **kepastian perlindungan hukum bagi pelaku bisnis dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko**, SUPREMASI JURNAL HUKUM, Fakultas Hukum, Universitas Sahid Jakarta, VOL. 4, NO. 2, Hlm.203.

⁴ Infitahatun Nimah, Nur Amaliyah Purwitasari, 2023, **PENYELESAIAN TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI ANTARA PEMILIK KOS DENGAN PENGHUNI KOS**, Jurnal Sains Student Research, Universitas Trunojoyo Madura, Vol.1, No.1, e-ISSN: 3025-9851; p-ISSN: 3025-986X, Hlm.1039.

⁵ Milano Dolo, 2018, **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH**, Fakultas Hukum Unsrat, Vol. VI, No. 10, Hlm. 142.

apabila dipahami secara subjektif. Oleh karena itu itikad baik hanya dapat dilihat apabila secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian.⁶

Diantara sekian banyak perjanjian bernama itu, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dari dahulu sering dilakukan berbagai pihak dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini terjadi karena ada sebagian masyarakat yang berada pada golongan menengah yang tidak mampu untuk membeli suatu bangunan maka mereka lebih memilih untuk menyewa sebuah ruangan yang harganya lebih terjangkau maka dari itu dilakukanlah perjanjian sewa menyewa.⁷

Pada dasarnya suatu perjanjian baik itu sewa menyewa atau perjanjian lainnya akan berlangsung dengan baik jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut dilandasi dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Kesepakatan dalam sewa-menyewa adalah penikmatan atas suatu barang dengan jalan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu. Penikmatan inilah sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada Pasal 1548 KUHPerdata. Penikmatan itu tidak terbatas sifatnya.

Kenikmatan yang dapat dikecap dari barang yang disewa, harus diperuntukkan bagi si penyewa. Akan tetapi penikmatan atas seluruh barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan, jika si penyewa menguasai seluruh bagian barang. Masalah penikmatan bisa menimbulkan persoalan, apabila si

⁶ Bismar Nasution, Hasim Purba, Utari Maharany Barus, 2017, **Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet Di Hermes Building Medan)**, USU Law Journal, Vol.5.Nomor 2, Hlm.11

⁷ Mahalia Nola pohan. Sri Hidayani, 2020, **Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa menurut Kitab Undang-undang hukum Perdata**, Jurnal Perspektif Hukum, Universitas Medan Area, Mean, Volume 1, Nomor 1, P-ISSN : 2715-8888,E-ISSN : 2716-5-27, Hlm.48.

penyewa hanya menyewa atas sebagian barang saja.⁸ Di dalam sewa menyewa penikmatan yang didapat adalah atas barang yang disewakan.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁹ Yang dikatakan dengan perjanjian sewa-menyewa yaitu tercapainya suatu kesepakatan untuk mendapatkan kegunaan suatu objek dengan batas waktu tertentu. Di dalam perikatan sewa-menyewa, orang pertama memiliki hak untuk mendapatkan manfaat dari obyek yang disewakan selama kurun waktu yang dispekati oleh orang yang melakukan perikatan.

Hukum dalam suatu perjanjian sewa menyewa menjadi penting untuk menjaga kestabilan dalam hubungan pemilik dan penyewa, mendorong kepatuhan terhadap ketentuan perjanjian, dan memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak dalam menghadapi situasi yang mungkin timbul selama masa sewa. Dalam Perjanjian Sewa menyewa terdapat subjek dan objek dari perjanjian sewa menyewa, adanya hak-hak yang harus dijalankan oleh para pihak yang telah membuat kesepakatan dalam hal perjanjian sewa menyewa tersebut.

⁸ Nurasiah Harahap, SH, M.Hum, 2020, **PELAKSANA PERJANJIAN LISAN SEWA KAMAR KOS DI KELURAHAN TELADAN BARAT, KECAMATAN MEDAN KOTA, KOTA MEDAN**, Jurnal hukum kaidah, Fakultas Hukum UISU, Volume : 19, Nomor : 2, ISSN Online : 2613-9340, ISSN Offline : 1412-1255, Hlm.139.

⁹ Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, Edi Sofwan, 2022, **Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata**, Jurnal Hukum dan Keadilan, Universitas Pamulang, Indonesia, Vol.1 No.1, E- ISSN 296-6072, Hlm.48.

Sebagai perjanjian yang bersifat timbal-balik, perjanjian sewa-menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.¹⁰ Pada perjanjian sewa-menyewa adalah menjadi hak si penyewa untuk menerima dan menikmati obyek sewaan dan membayar biaya sewa secara tepat waktu merupakan kewajiban utamanya. Sedangkan bagi pihak yang menyewakan, haknya adalah menerima pembayaran sewa serta berkewajiban untuk menyerahkan obyek sewa kepada si penyewa dan kewajiban-kewajiban lainnya yang telah disepakati para pihak. Dalam prakteknya, subjek hukum dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri adalah orang perseorangan maupun badan hukum dan atau badan usaha, kedua subjek hukum tersebut dapat berada dalam pihak pemberi sewa ataupun penyewa.¹¹

Pada hubungan sewa menyewa dapat dikatakan sebagai hubungan bisnis. Bisnis penyewaan properti seperti kamar kos merupakan salah satu usaha yang menggiurkan dan potensial meraup keuntungan karena setiap orang pasti membutuhkan tempat tinggal sementara tidak semua orang mampu membelinya, sehingga alternatifnya adalah menyewa. Dalam hubungan sewa menyewa ini dapat kita kenal dengan hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen. Pelaku usaha membuat keperluan-keperluan manusia sebagai kegiatannya, sedangkan konsumen adalah pihak yang menikmati hasil produksi atau buatan pelaku usaha.

¹⁰ Widi Widagdo Pri Wicaksono, Markus Suryoutomo, 2023, **Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pemberi Sewa Dinyatakan Pailit**, Jurnal Akta Notaris, Magister Kenotariatan, Fakultas hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia, Vol.2, No.2, Hlm.230.

¹¹ Iqbal, M., & Malik, A., 2024, **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA RUMAH KOS DALAM PERJANJIAN LISAN SEWA MENYEWAWA (STUDI PENELITIAN DI GAMPONG LHEU BLANG KABUPATEN DARUL IMARAH KECAMATAN BESAR)**. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Vol 8 No 2, ISSN : 2597-6907, hlm. 471.

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Republik Indonesia menjelaskan bahwa hak konsumen di antaranya adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa..¹² Setiap pelaku usaha memproduksi produknya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, sedangkan konsumen adalah pihak yang ingin menikmati produk yang mereka perlukan, kenikmatan yang tidak ada cela, sehingga terkadang banyak konsumen yang ingin menikmati barang yang diinginkan meskipun harus mengeluarkan dana yang cukup besar demi menikmati barang tersebut, demikian juga dalam hal perjanjian sewa menyewa dimana para pihak baik produsen/pelaku usaha maupun konsumen sama-sama memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.¹³

Dalam berbagai kegiatan usaha pelaku usaha masih saja menghindari resiko kerugian bagi dirinya sendiri sehingga cenderung mengakibatkan kerugian bagi pihak lain atau konsumen. Dengan demikian pihak pengguna jasa menjadi objek keuntungan bagi pelaku usaha yang kerap melupakan tugasnya untuk memberikan rasa aman serta pelayanan yang baik bagi pengguna jasa yang ditawarkannya.¹⁴

¹² Tampubolon, W. S, 2016, **Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau Dari Undang Undang Perlindungan Konsumen**, Jurnal Ilmiah Advokasi, STIH Labuhanbatu, Vol 4 No 1, ISSN Nomor 2337-7216, hlm. 56-57.

¹³ Alfina Maharani, Adnand Darya Dzikra, 2021, **FUNGSI PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN PERAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN DI INDONESIA : PERLINDUNGAN, KONSUMEN DAN PELAKU USAHA (LITERATURE REVIEW)**, Jurnal Ekonomi dan Manajemen Sistem Informasi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMB, Volume 2, Issue 6, E-ISSN: 2686-5238, P-ISSN 2686-4916, Hlm. 661.

¹⁴ Rizky, T., & Rismawati, R, 2017, **Perlindungan Konsumen Terhadap Klausul Eksonerasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Safe Deposit Box Pada Bank Mandiri Cabang Banda Aceh**. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, volume 1 no 2, ISSN : 2597-6893 (online), hal 163-164.

Maka dalam melindungi baik pihak penyewa dan pemilik (pelaku usaha) juga diperlukan perlindungan hukum tersendiri. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha sehingga tercipta perekonomian yang sehat. Perlindungan terhadap penyewa juga dapat terkait dengan undang-undang ini karena penyewa adalah konsumen yang menggunakan jasa penyewaan.

Dalam undang-undang perlindungan konsumen tidak terdapat istilah perjanjian sewa menyewa, yang ada hanya tanggung jawab produk, hak dan kewajiban produsen maupun hak dan kewajiban konsumen dalam suatu perikatan atau perjanjian. Prinsip tanggung jawab juga diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam satu bab, yaitu Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28. Dalam pasal 19 yang mengatur tentang tanggung jawab pelaku usaha, pelaku usaha diberikan hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, kewajiban-kewajiban pelaku usaha sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.¹⁵

Suatu kegiatan usaha yang dilakukan pastinya selalu menginginkan keuntungan bagi pelaku usaha itu sendiri. Biasanya pelaku usaha akan mencari peluang-peluang baru yang memungkinkan untuk bisa menghasilkan dan menguntungkan bagi pelaku usaha tersebut. pelaku usaha akan melihat apa hal

¹⁵ Sinaga, N. A., & Sulisrudatin, N, 2018, **Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia**. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Suryadarma Jakarta Volume 5 Nomor 2, hlm.72.

yang diperlukan di masyarakat dan membuat keperluan masyarakat tersebut untuk dijadikan peluang dalam berusaha. Penyewaan kamar kos menjadi sangat diminati oleh masyarakat untuk menjadi tempat tinggal agar terlindungi dari hujan dan panas. Mereka yang mencari kamar kos biasanya adalah orang yang merantau baik untuk mengenyam pendidikan ataupun untuk bekerja dan lainnya. Perjanjian sewa menyewa kamar kos banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa kamar kos ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pemilik kamar kos akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari kamar kos yang di sewa, dan pemilik kamar kos akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.¹⁶

Dari berbagai sudut pandang, kamar kos memiliki perbedaan dengan rumah kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Dalam sewa-menyewa, penyewa dan pemilik kamar kos perlu memperhatikan hak dan kewajiban antara pihak -pihak yang melakukan sewa menyewa. Sehingga tidak terjadi kesalahpahaman ketika penyewaan kamar kos berlangsung.¹⁷ Pada prakteknya, kegiatan sewa menyewa kamar kos seringkali dilaksanakan berdasarkan atas asas kepercayaan yakni perjanjian sewa menyewa hanya dilakukan secara lisan oleh pihak penyewa dan pemilik.

¹⁶ Sri Endang Rayung Wulan , Rebecca Kallo , Meiryana Nurlinda , Hasby Noer Ashiddiqy, 2021, **KEABSAHAN SEWA MENYEWAWA KAMAR KOST SECARA LISAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**, Jurnal Lex Suprema, Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan, Volume III Nomor 1, ISSN: 2656-6141 (online), Hlm.535.

¹⁷ Avrillia Wulandari Putri Supriyadi, 2021, **Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19**, Journal Riset Ekonomi Syariah, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia, Volume 1, No. 2, ISSN: 2798-5253, Hlm.85

Seperti halnya yang terjadi dengan kos-kosan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar yang penulis teliti saat ini, dimana daerah Denpasar Selatan memiliki letak yang strategis karena berdekatan dengan pusat kota dan memiliki potensial terbesar dengan jumlah penduduk terbesar di Kota Denpasar.¹⁸ Pihak pemilik kos-kosan hanya melakukan perjanjian sewa-menyewa secara lisan, hal ini dikarenakan lebih praktis dan tidak membutuhkan biaya dalam pembuatannya. Terlebih lagi pemilik kos menerapkan prinsip itikad baik dalam menjalankan penyewaan kamar kos. Perjanjian sewa-menyewa ini bisa dikatakan menggunakan asas konsesualisme yang mana sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya suatu formalitas. Dengan kata lain asas ini pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan kesepakatan kedua belah dapat diketahui bahwa perjanjian lisan kekuatan hukumnya lebih lemah dibanding perjanjian tertulis, konsekuensi dari penggunaan perjanjian lisan yaitu: Pertama, Klausul perjanjian mudah diingkari atau tidak diakui karena tidak dinyatakan secara tertulis; Kedua, Kurang aman ketika digunakan sebagai pembuktian dalam proses litigasi karena hanya bergantung pada pengakuan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.¹⁹

Tidak jarang pelanggaran yang terjadi tidak mendapat tanggapan dari pengelola padahal pelanggaran tersebut mengganggu pengguna jasa sewa kamar kos yang lain, serta adanya larangan-larangan dari pengelola padahal tidak diatur

¹⁸ EDEN POSTER LALALA, I KETUT SUAMBA, I DEWA AYU SRI YUDHARI, 2017, **Analisis Kepuasan Konsumen pada Produk Waralaba Teh cap Poci di Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar**, Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Udayana, E-Jurnal Agribisnis dan Agrowisata, Vol. 6, No. 1, ISSN: 2301-6523, Hlm.51

¹⁹ I Wayan Agus Vijayantera, 2020, **Kajian Hukum Perdata Terhadap Penggunaan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Kegiatan Bisnis**, Fakultas Hukum

dalam klausula perjanjian yang telah disepakati. Masalah yang sering timbul dalam perjanjian lisan sering kali merugikan salah satu pihak, baik itu dari pihak pemilik maupun pihak penyewa.²⁰Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.²¹

Terdapat beberapa kasus yang terjadi dari dibuatnya perjanjian lisan untuk penyewaan kamar kos seperti fasilitas yang kadang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sehingga penyewa harus memperbaiki ataupun melakukan penambahan barang. Selain itu kelemahan lainnya yang ada karena dibuatnya perjanjian lisan seperti kesepakatan yang terkadang berbeda dengan pelaksanaannya seperti masalah yang dialami salah satu penyewa dimana sudah ada kesepakatan bahwa penyewaan kamar kos di lokasi tersebut sudah disepakati terkait biayanya namun pada bulan kedua, pemilik kos menagih uang diluar kesepakatan pembayaran kos dengan alasan bahwa terdapat kenaikan harga sewa pada kamar kos dilokasi tersebut dan terdapat penambahan biaya pemeliharaan bangunan. Dimana pada awal penyewaan pemilik kamar kos tidak ada memberitahukan terkait biaya tersebut.

Dapat kita lihat bahwa terdapat ketidaksesuaian kesepakatan diawal dan yang dijalankan oleh pemilik kamar kos dan penyewa. Penyewa menganggap

²⁰ Dewa Ayu Putu Utari Praba, Ni Ketut Sari Adnyani, Ketut Sudiarmak, 2020, **PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA KAMAR KOS (INDEKOS) BAGI PARA PIHAK TERKAIT PERJANJIAN LISAN DI KOTA SINGARAJA**, Jurnal Ganesha Law Review, Universitas Pendidikan Ganesha, Volume 2 Issue 2, P-ISSN: 2656 – 9744, E-ISSN: 2684 – 9038, Hlm. 135.

²¹ Lenny Mutiara Ambarita, Humala Sitinjak, Imman Yusuf Sitinjak, 2022, **ASPEK HUKUM PERDATA TENTANG SAHNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KAMAR KOST YANG DILAKUKAN SECARA LISAN DAN NOTA BON PEMBAYARAN**, Jurnal MORALITA, Universitas Simalungun, Vol. 3 No. 1, P-ISSN: 2252-5629, E-ISSN: 2302-6561,

bahwa penambahan harga ini tidak adil bagi penyewa yang tidak ada dalam kesepakatan awal. Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.²² Perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan di kota Denpasar memiliki peluang besar dalam hal tidak terpenuhinya sebuah prestasi oleh salah satu pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak semuanya akan berjalan dengan lancar, seringkali di temui ada salah satu pihak yang kadang melakukan kelalaian atau wanprestasi.²³

Maka dari itu diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak penyewa kamar kos yang dimana dalam kegiatan sewa menyewa tersebut mengalami kerugian akibat diakhirinya sewa secara sepihak. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis ingin meneliti dan menyusun skripsi yang berjudul : **"PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAKAMAR KOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWASECARA LISAN DI KELURAHAN PANJER, KECAMATAN DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR"**.

²² Eliza Pricillia, Ledy Wila Yustini, 2023, **RESIKO PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWASECARA SEPIHAK**, Universitas Muhammadiyah Palembang, Jurnal Marwah Hukum, Vol. 1 Nomor 2, e-ISSN. 2985-4881, p-ISSN. 2986-0075, Hlm. 37.

²³ Ferika Nurfransiska, Auliya Gaffar Rahman, 2022, **KONSEKUENSI TINDAKAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWASECARA LISAN**, Universitas Bakti Indonesia, Jurnal LAWNESIA, Volume 1, Nomor 1, E-ISSN: 2829-7873, Hlm.26

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka ditentukan beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, sebagai berikut:

1. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos yang dilakukan secara lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Penyewa Kamar Kos yang melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar?

1.3. Ruang Lingkup Masalah

Batasan dalam suatu penulisan kajian dianggap perlu untuk mendapatkan gambaran secara garis besar dari permasalahan yang di kaji. Ruang lingkup masalah sebagai suatu batasan agar pembahasan lebih terarah dan dapat menghindari pembahasan yang menyimpang dari pokok-pokok permasalahan. penulisan ruang lingkup masalah ini bertujuan untuk menjawab inti permasalahan, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan, sebagai berikut:

1. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar kos yang dilakukan secara lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar. Atas dasar hal tersebut fokus pengkajian skripsi ini dibatasi pada seputar masalah keabsahan dalam perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dalam prakteknya biasa dilaksanakan oleh penyewa kamar kos di daerah Denpasar
2. Untuk pembahasan masalah selanjutnya, penulis akan memfokuskan pada perlindungan hukum terhadap penyewa kamar kos-kamar kos an

secara lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

1.4. Tujuan Penelitian

Dalam penulisan ini perlu adanya tujuan yang ingin dicapai dan dapat dikelompokkan sebagai tujuan khusus dan tujuan umum sebagai berikut :

1.4.1. Tujuan Umum

1. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis.
2. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, Khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa.
3. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang hukum.
4. Untuk mengembangkan pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat.
5. Untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.

1.4.2. Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami keabsahan perjanjian sewa menyewa secara lisan menurut kitab undang - undang hukum perdata.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi penyewa kamar kos yang melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni.²⁴ Merupakan salah satu cara yang digunakan untuk dapat memecahkan suatu permasalahan penelitian yang dihadapi serta sebagai pedoman untuk memperoleh hasil penelitian dengan mencapai tingkat kecermatan dan ketelitian untuk dapat mempertanggungjawabkan kedepannya.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan, sebagai berikut:

1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁵ Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang diteliti.

Ada dua jenis penelitian hukum yaitu penelitian hukum normative dan penelitian hukum empiris. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian terhadap identifikasi hukum dan efektivitas hukum. Pendekatan-

²⁴ Ali, Z, (2021), **Metode penelitian hukum**, PT. Sinar Grafika.

²⁵ Ali, Zainuddin, (2018), **Metode Penelitian Hukum**, Cetakan 10, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 14.

pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu dilakukan dilakukan dengan cara mengetahui fakta-fakta yang ada atau terjadi dalam lapangan (masyarakat) dilokasi penelitian dengan mengumpulkan informasi-informasi tentang kejadian yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

1.5.2. Jenis Pendekatan

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang bertujuan untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang diteliti. Penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan yaitu :

1. Pendekatan fakta yaitu pendekatan yang mengamati dan melihat kenyataan yang terjadi di masyarakat secara langsung, khususnya di daerah kelurahan panjer, kecamatan Denpasar selatan, kota Denpasar.
2. Pendekatan sosiologis adalah pendekatan dengan melihat gejala – gejala dan perilaku masyarakat secara langsung dalam menyikapi suatu kejadian di wilayah kelurahan panjer.

1.5.3. Sumber Data

Sesuai dengan pendekatannya sumber data yang digunakan dalam penulisan ini berasal dari beberapa sumber hukum yaitu meliputi:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber penelitian di lapangan yang mengambil lokasi di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar baik

dilakukan dengan pengamatan (observasi), wawancara maupun penyebaran kusioner.

2. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen resmi, buku – buku yang berhubungan dengan sumber data yang diperoleh, dan merupakan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung. Bahan hukum sekunder yang digunakan, seperti:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat. Dalam penelitian ini terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder dapat berupa buku-buku, jurnal penelitian, karya ilmiah, majalah, internet, koran, pendapat kalangan pakar hukum (Doktrin Hukum) sepanjang relevan dengan objek kajian penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap

bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.²⁶

1.5.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam mengumpulkan dan memperoleh hasil dari penelitian yaitu :

1. Data primer

Teknik pengumpulan data primer badalah dengan :

a. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengamati dan mencatat informasi selama penelitian dilaksanakan. Pengamatan ini dilakukan untuk mengetahui situasi dan peristiwa yang ada dilapangan.

b. Teknik wawancara

Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur. Wawancara ini melibatkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Pertanyaan-pertanyaan ini dirancang untuk menggali informasi yang spesifik dan relevan terkait dengan topik yang sedang diteliti.

²⁶ Efendi, J., Ibrahim, J., & Rijadi, P, (2016), *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Cet. 2, PT. Prenadamedia Group, Hlm, 45

2. Data Sekunder

Teknik ini adalah berupa studi dokumentasi. Studi dokumen kepustakaan yaitu bahwa dalam penelitian ini dikumpulkan data-data kepustakaan yang dapat dilakukan dengan cara membaca dan memahami. Lalu mengambil inti teori yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian.

1.5.5. Teknik Analisa Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengolahan data secara kualitatif yaitu, dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang diajukan.²⁷ Teknik pengolahan data hukum secara kualitatif melibatkan analisis yang mendalam terhadap informasi yang diperoleh dari berbagai sumber, seperti dokumen hukum, wawancara, dan observasi.

Studi kualitatif biasanya melibatkan data hasil studi kepustakaan, hasil wawancara, partisipasi dan observasi tanpa pengukuran secara instrumental dan formal.²⁸ Pendekatan ini memungkinkan kita untuk mengkonstruksikan pengetahuan yang kokoh akan suatu pokok tertentu, mengungkap signifikansi, kondisi, peristiwa, manusia beserta objek penelitian.

²⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet.IV, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hlm. 47.

²⁸ David Tan, 2021, **METODE PENELITIAN HUKUM: MENGUPAS DAN MENGULAS METODOLOGI DALAM MENYELENGGARAKAN PENELITIAN HUKUM**, NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Vol 8 No 8, e-ISSN: 2550-0813, p-ISSN: 2541-657X, Hlm. 2475.

1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian untuk mencapai hasil akurat, tentunya terdapat pembahasan yang sistematis. Pada bagian pertama yang meliputi Halaman sampul depan, halaman sampul dalam, halaman prasyarat gelar sarjana hukum, halaman persetujuan pembimbing skripsi, halaman pengesahan panitia penguji skripsi (setelah diuji), halaman pengesahan panitia ujian skripsi (setelah diuji), halaman pernyataan keaslian, motto, kata pengantar, abstrak, daftar isi, dan daftar tabe (tidak diwajibkan), daftar Grafik (tidak diwajibkan) lampiran yang menunjang disusunnya penelitian ini. Penulis membagi sistematika penulisan skripsi ini menjadi 5 (lima) bab yang berhubungan erat satu sama lain, dengan perincian sistematika penulisan sebagai berikut :²⁹

1.6.1 BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB I ini diuraikan gambaran umum mengenai pokok permasalahan yang ingin diteliti sehingga menemukan apa saja permasalahan konkret dan hubungan permasalahan satu dengan yang lainnya. Pada bab ini secara umum menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, ruang lingkup masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

1.6.2 BAB II KAJIAN TEORITIS

Untuk mengkaji permasalahan hukum pada pembahasan permasalahan atau rumusan masalah yang diteliti, tentunya tidak dapat terlepas dari adanya norma - norma hukum, teori - teori

²⁹ Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati, 2021, **Buku Panduan Penulisan Skripsi**, Denpasar, Hlm. Hlm. 48.

hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat tanpa melupakan variabel penelitian, asas - asas hukum yang akan digunakan untuk membahas permasalahan dalam penelitian ini . Penggunaan norma hukum, konsep hukum, teori hukum, dan asas hukum untuk dapat mewujudkan kebenaran dari pembahasan permasalahan yang bersifat konteks yang dapat ditemukan dengan upaya penelusuran. Hal ini digunakan sebagai alat atau pedoman yang digunakan untuk membahas permasalahan sebagaimana hukum yang ditentukan dengan rumusan masalah.

1.6.3 BAB III KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KAMAR KOS YANG DILAKUKAN SECARA LISAN DI KELURAHAN PANJER, KECAMATAN DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR

Pada BAB III akan membahas mengenai mekanisme sewa menyewa kamar kos secara lisan dan perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan yang dilakukan khususnya di Di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

1.6.4 BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWAWA KAMAR KOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SECARA LISAN DI KELURAHAN PANJER, KECAMATAN DENPASAR SELATAN, KOTA DENPASAR

Pada BAB IV ini membahas mengenai perlindungan Hukum bagi penyewa kamar kos yang melakukan perjanjian sewa menyewa

secara lisan di Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar.

1.6.5 BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Pada BAB V yang menjadi bab akhir dalam penyusunan penulisan ini, yang akan merangkum secara rinci dan singkat mengenai pembahasan yang dibahas pada bab sebelumnya dengan memberikan saran terkait pembahasan permasalahan tersebut.

