

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA INDEKOS
SECARA LISAN DAN NOTA BON PEMBAYARAN
(STUDI KASUS RUMAH KOS DJOSARI)**

M. Irfan¹, Ika Kartika²

Fakultas Hukum, Universitas Cokroaminoto Yogyakarta^{1,2}

Email: Kemalfadhil84@gmail.com

Informasi

Abstract

Volume : 2
Nomor : 7
Bulan : Juli
Tahun : 2025
E-ISSN : 3062-9624

This study aims to examine the implementation of rental agreements and the legal protection provided to boarding house tenants, particularly in the context of oral agreements supported only by receipts. It also seeks to identify the challenges faced by tenants in such arrangements and the mechanisms available for resolving disputes and compensating losses. The research method employed in this thesis is empirical legal research, also known as sociological legal research or field research, which analyzes both the existing legal norms and their actual application in society. The findings reveal that lease agreements between boarding house owners and tenants are generally implemented in good faith; however, when disputes arise—particularly when one party suffers losses—the aggrieved party has the right to seek remedies such as specific performance, compensation for breach of contract, or even annulment of the agreement with restitution. Conflict resolution in cases of oral lease agreements is commonly conducted through non-litigation methods, particularly mediation or negotiation, reflecting the mutual intention of both parties to resolve issues amicably. Regarding oral lease agreements, termination by the lessor must follow customary practices by providing prior notice to the lessee. Furthermore, Articles 1709 and 1710 of the Indonesian Civil Code hold the landlord accountable for the loss of tenant belongings within the rented premises. However, specific legal regulations governing boarding house leases are not yet clearly defined in the Civil Code, highlighting the need for more tailored legal provisions.

Keywords: Legal protection, oral agreement, lease

A. PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa kos banyak dipakai oleh para pihak pada umumnya, sebab dari adanya perjanjian sewa-menyewa kos ini bisa membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa ataupun pemilik kos akan saling memperoleh keuntungan. Penyewa mendapat keuntungan dengan kenikmatan dari kos yang disewa, lalu pemilik kos akan mendapat keuntungan dari harga sewa yang sudah diberikan oleh penyewa. Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yakni jika waktu yang ditetapkan habis, tanpa dibutuhkan pemberitahuan pemberhentian. Sementara sewa menyewa secara lisan, yakni bila pihak yang menyewakan memberitahukan untuk penyewa jika dia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dijalankan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Sewa menyewa dalam KUH Perdata ditentukan pada Pasal 1547 hingga Pasal 1600. Sewa menyewa yakni sebuah persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya guna memberikan terhadap pihak yang lainnya kenikmatan dari barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak itu belakangan disepakati pembayarannya. Sementara bila sewa menyewa itu dibuat secara lisan, sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditetapkan, melainkan bila pihak yang menyewakan memberitahukan terhadap si penyewa jika akan menghentikan sewanya. Sesuai dengan isi Pasal 1548 KUH Perdata di atas, bisa disebutkan jika perjanjian sewa menyewa tidak terkait pada sebuah bentuk tertentu, artinya bisa dibuat dengan lisan atau tertulis. Sebuah perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan, jika adanya perselisihan maka bisa dibuktikan dengan adanya saksi minimal dua orang atau lebih.

Pada buku ketiga KUH Perdata, Perjanjian mengatur perikatan yang timbul dari perjanjian, dan mengatur perikatan yang timbul dari undang-undang. Definisi perjanjian ada dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang memiliki inti yaitu sebuah persetujuan ialah sebuah perbuatan atau tindakan yang dijalankan oleh satu orang atau lebih guna mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian ialah sebuah peristiwa di mana seseorang berjanji terhadap seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji guna menjalankan sesuatu hal. Perjanjian harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang termuat pada Pasal

1320 pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (kemudian dinamakan KUHPerdata), yakni sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan guna membuat sebuah perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) UU Perlindungan Konsumen, pelaku ekonomi ialah badan hukum ataupun badan usaha yang dibangun serta bertempat tinggal pada Kawasan Negara Republik Indonesia, atau bertindak sendiri atau bersama-sama pada kawasan negara Republik Indonesia berdasarkan kesepakatan untuk melakukan bisnis pada semua sektor ekonomi. Perjanjian ini dibuat secara sukarela oleh para pihak dan bukan karena paksaan dari pihak lain. Dalam membuat kesepakatan sewa menyewa rumah kos diharapkan para pihak bisa membangun ikatan yang bagus untuk pelaksanaan kesepakatan tersebut, dan kewajiban atau pelaksanaan para pihak akan diselenggarakan selaras dengan kewajibannya masing-masing.

Perjanjian sewa menyewa kamar kos juga adalah sebuah persetujuan di mana pihak pemilik sewa mengikatkan dirinya guna memberikan manfaat kamar kos untuk pihak penyewa sepanjang waktu tertentu, dengan pembayaran sebuah harga yang disepakati oleh pihak penyewa. Pada perjanjian itu kamar kos yang disewakan itu tidak dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat sekitar Kampus Terpadu Universitas di Yogyakarta, tepatnya di Kabupaten Bantul.

Kejadian yang timbul pada masyarakat di sekeliling kampus terpadu Universitas di Yogyakarta yakni mengadakan bisnis berupa sewa menyewa kamar kos guna meningkatkan penghasilan. Sewa menyewa kamar kos ini sangat digemari oleh masyarakat setempat sebab mayoritas masyarakatnya mempunyai lahan yang relatif luas dan strategis sebab ada di dekat kampus. Kedua faktor tersebut yang jadi pendorong untuk masyarakat sekitar guna membuat usaha sewa kamar kos. Di Kota Yogyakarta biasanya banyak sekali dikelilingi oleh rumah kos. Pada zaman kini, sewa menyewa banyak dijalankan oleh masyarakat disebabkan masyarakat hanya ingin memanfaatkan barang atau jasa yang ditawarkan oleh pihak yang menyewakan guna sementara waktu.

Sesuai dengan hasil observasi yang dijalankan peneliti, dijumpai sejumlah permasalahan. Pertama, masalah tentang oper kontrak yang berhubungan terhadap pengembalian uang sisa

masa sewa. Studi kasus dalam “Kos Utinia” di Jalan Ring Road, Bantul, dengan karakteristik mempunyai sistem pembayaran tahunan dan uang sewa sudah dibayar lunas di awal. Tetapi, pada perjalanan pelaksanaan masa kontrak, bilamana pihak penyewa mengakhiri perjanjian itu dan masih mempunyai sisa masa kontrak, maka pihak pemilik sewa tidak mengembalikan uang itu sama sekali. Namun pihak pemilik sewa memperkenankan adanya oper kontrak bilamana pihak penyewa mengharapkan uang sisa masa kontraknya kembali. Oleh sebab itu, pihak penyewa sebelumnya akan memperoleh uang sisa masa kontraknya dari pihak penyewa yang baru.

Persoalan lain yang banyak timbul pada praktik sewa menyewa kos yakni fasilitas kamar kos yang rusak misalnya lampu padam, keran bocor, ataupun genteng bocor. Permasalahan yang menjadi fokus di sini adalah apakah pemilik sewa kos bertanggung jawab akan memperbaiki dan mengganti kerusakan fasilitas tersebut. Pada praktiknya, apabila terjadi kerusakan fasilitas kamar kos maka ada pemilik sewa yang memperbaiki kerusakan itu, namun ada pula yang tidak menanggung kerusakan itu sama sekali.

Studi kasus pada “Kos Queen” di Jalan Wonocatur, Banguntapan, Bantul. Bilamana ada kerusakan fasilitas kamar di kos itu misal lampu rusak atau keran bocor akan jadi tanggung jawab pihak penyewa, sementara pihak pemilik sewa hanya menyediakan jasa guna memperbaiki fasilitasnya saja. Pada hal ini pihak penyewa juga harus membayarkan upah jasa perbaikan fasilitas termasuk dengan pembelian item yang rusak itu.

Sesuai dengan pemaparan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik ingin meneliti perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kos Djosari Jalan Wonosari, Banguntapan Bantul, Yogyakarta. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan sistem perjanjian secara lisan serta pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di Kos Djosari dalam perlindungan hukum, terkait pelaksanaan sewa menyewa kamar kos yang menyangkut pihak pemilik sewa kos dan pihak penyewa.

Sebab perjanjian lisan tidak memakai akta tertulis sehingga tidak bisa menjamin atau menyangkal atau mengakui jika di antara keduanya sudah membuat perjanjian. Banyaknya masalah yang kadang kala terjadi pada sewa menyewa kamar kos secara lisan, di mana masalah yang timbul adalah sebab hak dan kewajiban para pihak yang tidak tertulis dan banyak

dilanggar, yang jadi masalah di kemudian hari.

Berdasarkan perumusan masalah di atas maka tujuan penelitian untuk memperoleh bukti empiris sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian penyewaan kamar kos yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran?
- 2) Bagaimanakah perlindungan hukum atas terjadinya sewa menyewa kamar kos secara lisan dan nota bon pembayaran?

Tinjauan Pustaka

Perjanjian

Perjanjian yang diatur pada Pasal 1313 KUH Perdata yaitu perjanjian obligator, adalah perjanjian yang ada pada dua pihak sebab adanya hak dan kewajiban setiap pihak. Perjanjian adalah tindakan hukum yang bisa menyebabkan perubahan dan dapat berakhirnya sebuah hak maupun berakibat munculnya suatu hubungan hukum dari perjanjian itu bisa memunculkan akibat hukum dari adanya tujuan dari masing-masing pihak itu.

Perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: "Suatu perjanjian ialah sebuah perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih." Pada perjanjian ini ada pihak debitur dan kreditur, kreditur berhak atas prestasinya dan debitur wajib atas prestasinya.

Menurut pendapat R. Subekti, perikatan diartikan sebagai suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan kekayaan atau harta benda antara dua pihak, di mana salah satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya disertai kewajiban untuk menuntut pemenuhan atas barang tersebut.

Kesepakatan yang dicapai sesuai dengan hukum yang mengacu pada kesepakatan oleh pemilik rumah untuk mengizinkan orang lain menyewa dengan melakukan pembayaran di belakang (atau pembayaran di muka juga dapat terjadi) untuk menggunakan rumah mereka sebagai tempat tinggal.

Sewa Menyewa

ialah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa dibarengi terhadap perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan. Dalam hal ini akad sewa rumah

indekos di Indekos Kecamatan Banguntapan Yogyakarta.

Ketentuan yang mengatur mengenai perjanjian sewa menyewa ada dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan sewa-menyewa ialah timbulnya kesepakatan di antara dua belah pihak, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan maksud memberikan kenikmatan sebuah benda untuk pihak lain dengan jangka waktu tertentu.

Para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa bisa menyewakan sebuah barang dengan beragam jenis baik yang bentuknya tetap ataupun benda yang bisa bergerak. Perjanjian sewa menyewa adalah sebuah perjanjian timbal balik, yakni memakai dengan membayar uang sewa. Sewa menyewa juga tergolong pada jenis perjanjian konsensual yang maknanya terjadinya perjanjian disebabkan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Subekti menyatakan sewa menyewa yakni sebuah perjanjian di mana pihak pertama mengikatkan dirinya guna membagikan sebuah kenikmatan dari suatu barang untuk pihak kedua dengan pembayaran yang sudah disepakati. Definisi dari Subekti tentang sewa menyewa ini juga termuat dalam Pasal 1548 KUH Perdata tentang perjanjian sewa menyewa.

Sesuai dengan pengertian sebelumnya, pada sebuah perjanjian sewa menyewa akan ada dua pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, yang setiap pihak mempunyai hak dan kewajiban juga barang yang disewakan tidak bisa digunakan hak milik tetapi hanya dinikmati.

Seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa juga tergolong perjanjian konsensualisme, di mana perjanjian ini diadakan dua pihak sesuai dengan kesepakatan dengan cara mengikatkan dirinya satu dengan lain. Untuk jual beli, objeknya dapat untuk dimiliki, sementara sewa menyewa objeknya hanya bisa dinikmati manfaatnya.

Berdasarkan pemaparan tersebut, bisa disimpulkan unsur-unsur yang tercantum pada perjanjian sewa menyewa, yakni:

- a. Adanya si penyewa dan menyewakan;
- b. Terdapat kata sepakat;
- c. Mempunyai objek;
- d. Pihak yang menyewakan harus memberikan kenikmatan untuk penyewa;
- e. Pihak penyewa wajib membayar uang sewa.

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum ialah upaya untuk melindungi hak dan kepentingan subjek hukum (individu, kelompok, atau badan hukum) dari tindakan yang melanggar hukum. Ini mencakup pemberian jaminan keamanan, pengakuan hak, dan pemulihan kerugian akibat pelanggaran hukum.

Teori perlindungan hukum adalah sebuah teori yang sangat penting guna diteliti, sebab fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan untuk masyarakat. Kalimat teori perlindungan hukum asalnya dari bahasa Inggris, yakni *legal protection theory*, sementara dalam bahasa Belanda dinamakan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman dinamakan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal, perlindungan ialah tempat berlindung; atau hal (perbuatan) perlindungan.

Satjipto Rahardjo menyatakan jika hukum muncul dalam masyarakat yaitu guna mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang dapat bertubrukan satu dengan lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan itu dijalankan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan itu.

Teori perlindungan hukum adalah teori yang membahas dan menganalisis mengenai bentuk, tujuan, serta subjek dan objek perlindungan yang diberikan oleh hukum. Unsur-unsur yang terkandung dalam teori ini mencakup bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang menerima perlindungan, serta objek yang dilindungi. Dalam setiap peraturan perundang-undangan, bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungan dapat berbeda-beda antara satu regulasi dengan yang lainnya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis penerapan hukum dalam praktik nyata di masyarakat, khususnya dalam konteks pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos. Metode empiris berfokus pada hukum sebagai gejala sosial yang hidup dan berkembang, sehingga dapat diamati bagaimana norma hukum bekerja secara langsung di lapangan dan memengaruhi perilaku hukum masyarakat. Jenis penelitian yang digunakan adalah studi analisis deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara rinci prinsip-

prinsip hukum, sistem hukum, tingkat sinkronisasi vertikal dan horizontal antaraturan, perbandingan hukum, serta mengkaji katalog hukum berdasarkan fenomena empiris. Dengan pendekatan ini, penelitian berusaha menjelaskan kondisi aktual yang terjadi di masyarakat, khususnya di wilayah Banguntapan, Bantul, terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan.

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (library research), dengan menelaah peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta buku-buku yang relevan. Data sekunder yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif, yakni menafsirkan data secara sistematis dan mendalam, serta menyusunnya dalam bentuk narasi deskriptif untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Penelitian ini tidak berfokus pada angka atau statistik, melainkan pada makna dan konteks sosial dari peristiwa hukum yang diteliti.

Sebagai landasan berpikir, penelitian ini menggunakan paradigma yuridis-sosiologis yang menjembatani antara aturan hukum normatif dan realitas sosial. Paradigma ini dibutuhkan untuk menentukan arah dan cara pelaksanaan penelitian agar terdapat konsistensi antara kerangka teoritik, pembahasan, dan pelaporan hasil penelitian. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran utuh mengenai praktik hukum perjanjian sewa menyewa kamar kos secara lisan, berikut perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan dan Perjanjian Penyewaan Kamar Kos yang Dilakukan Secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran pada Kos Djosari

Pelaksanaan praktik sewa menyewa kamar kos di Kos Djosari berlangsung ketika pihak pemilik kos dan pihak penyewa mencapai kesepakatan terkait harga dan ketentuan sewa lainnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik dan penyewa kamar kos di Kos Djosari, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, diketahui bahwa akad sewa dilakukan secara lisan melalui ucapan langsung serta diperkuat dengan bukti tertulis berupa nota pembayaran dan kwitansi. Pemilik juga menyerahkan kunci kamar sebagai bentuk kesepakatan telah terjadi.

Pemilik Kos Djosari telah menjalin perjanjian secara lisan dengan para penyewa mengenai dua hal penting, yaitu besaran harga sewa per kamar dan jangka waktu sewa. Besaran harga kamar disesuaikan dengan tipe atau model kamar yang dipilih penyewa. Terdapat sistem pembayaran tahunan maupun bulanan, tergantung kesepakatan awal antara pemilik dan penyewa.

Selain itu, pemilik kos menetapkan sanksi denda apabila terjadi keterlambatan pembayaran dari pihak penyewa. Sebelum menempati kamar kos, calon penghuni diminta menyerahkan fotokopi KTP, nomor telepon yang bisa dihubungi, serta akan menerima kwitansi pembayaran setiap kali memperpanjang masa sewa. Hal ini dilakukan sebagai bentuk pengamanan apabila terjadi masalah, seperti penghuni kabur tanpa membayar atau merusak fasilitas. Fotokopi KTP menjadi bukti identitas yang memudahkan proses pelacakan.

Dalam perjanjian sewa, penyewa juga berkewajiban menjaga dan merawat kamar kos yang disewa sebaik-baiknya. Ia bertanggung jawab atas kebersihan dan kondisi fisik kamar selama masa sewa, serta mengembalikannya dalam kondisi seperti semula. Sebagai pengguna jasa sewa, penyewa memiliki hak atas jaminan kenyamanan dan kepastian hukum, namun juga harus menaati aturan yang telah disepakati bersama.

Perlindungan Hukum atas Terjadinya Sewa Menyewa Kamar Kos secara Lisan dan Nota Bon Pembayaran pada Kos Djosari

Berdasarkan hasil penelitian, diketahui bahwa di Kos Djosari milik Bapak Fajar di Banguntapan, Bantul, perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan dengan didukung bukti nota pembayaran. Kesepakatan antara pemilik dan penyewa meliputi harga sewa per unit kamar dan jangka waktu pembayaran, yang disesuaikan dengan tipe kamar. Terdapat dua tipe kamar, yaitu kamar kosong tanpa fasilitas dan kamar dengan fasilitas lengkap seperti kamar mandi dalam, kasur, lemari, meja belajar, dan AC.

Poin-poin kesepakatan juga mencakup detail biaya tambahan seperti listrik, air, dan sampah. Biaya tersebut telah termasuk dalam harga sewa yang dibayarkan oleh penyewa. Apabila penyewa terlambat membayar sesuai tenggat waktu yang telah disepakati, maka pemilik berhak menjatuhkan sanksi. Dalam konteks ini, harga sewa menjadi bagian dari objek kontrak dan harus dipatuhi kedua belah pihak.

Beberapa penyewa mengungkapkan bahwa pemilik menaikkan harga sewa secara sepihak tanpa kesepakatan sebelumnya. Menurut keterangan Bapak Fajar, kenaikan ini didasari oleh meningkatnya biaya operasional seperti listrik, air, kebersihan, dan layanan WiFi. Meski demikian, tindakan ini dapat menimbulkan sengketa apabila tidak disertai kesepakatan tertulis dan transparan sejak awal.

Dalam konteks perlindungan hukum, setiap kesepakatan antara pemilik dan penyewa memiliki kekuatan mengikat. Apabila salah satu pihak melanggar isi perjanjian, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan atau permintaan perlindungan hukum kepada negara melalui jalur hukum. Salah satu pelanggaran yang sering terjadi adalah tindakan penyewa yang mengalihkan kamar kos kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik. Berdasarkan Pasal 1559 KUH Perdata, tindakan ini termasuk wanprestasi dan pemilik berhak membatalkan perjanjian serta menuntut ganti rugi.

Lebih lanjut, Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa penyewa dilarang menyewakan kembali barang sewaan kepada pihak lain tanpa izin, dengan ancaman pembatalan perjanjian dan kewajiban membayar ganti rugi. Oleh karena itu, setiap pengalihan hak sewa harus melalui persetujuan bersama. Jika tidak, pemilik dapat mengakhiri perjanjian secara sepihak dengan landasan hukum yang sah dan menuntut kompensasi atas pelanggaran tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu bentuk janji atau kesepakatan yang telah terbentuk sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang terlibat. Dalam ketentuan hukum positif Indonesia, belum terdapat pengaturan secara spesifik mengenai bentuk perjanjian yang sah, apakah harus tertulis atau bisa juga lisan. Oleh karena itu, para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian yang mereka sepakati, selama memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam konteks pelaksanaan sewa menyewa kamar kos di Kos Djosari, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, perjanjian dilakukan secara lisan, namun secara implisit telah menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Pada praktiknya, pemilik kos menerima uang sewa dan memberikan manfaat atas objek sewa berupa kamar kos, sedangkan penyewa memberikan sejumlah uang sebagai bentuk pembayaran dan memperoleh hak untuk menikmati kamar yang disewa. Meskipun dilakukan secara lisan, akad tersebut tetap memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi unsur-unsur perjanjian yang sah. Terkait perlindungan hukum, pemilik kos dapat memperolehnya melalui pembentukan perjanjian sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1559 KUH Perdata, serta melalui mekanisme pemenuhan ganti rugi apabila timbul wanprestasi dari pihak penyewa. Bentuk perlindungan hukum tersebut mencakup hak untuk mengajukan tuntutan atas pemenuhan perjanjian, permintaan ganti kerugian, pembatalan perjanjian, atau kombinasi dari ketiganya.

Adapun penyelesaian sengketa yang timbul dari pelaksanaan sewa menyewa kamar kos secara lisan umumnya dilakukan melalui musyawarah mufakat, bukan melalui jalur pengadilan. Hal ini mencerminkan pendekatan kekeluargaan yang masih kuat di tengah masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaian perselisihan lebih sering diselesaikan secara informal antara pemilik dan penyewa demi menjaga keharmonisan hubungan. Namun demikian, untuk menghindari risiko di kemudian hari, penulis menyarankan agar setiap perjanjian sewa menyewa sebaiknya dituangkan secara tertulis. Selain itu, sebaiknya disertai dengan minimal satu orang saksi guna mempermudah pembuktian apabila terjadi perselisihan. Pemahaman yang baik terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak sangat diperlukan agar pelaksanaan perjanjian berjalan lancar dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Abas, M. P. (2023). Ilmu Hukum: Konseptualisasi Epistemologi Prinsip Hukum dalam Konstitusi Negara.
- Azrianti, S. (2013). Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa menyewa rumah menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik. *Jurnal Petita*, 3(1).

- Basana, S. Y. (2023). Analisis yuridis atas klaim hak milik atas tanah oleh instansi pemerintah. *Ilmu Hukum Prima (IHP)*.
- Budiono. (2010). *Asas-asas Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Da Costa, D. (2016). Penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah. *Jurnal Lex et Societatis*, 4(2).
- Herlien. (2010). *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1340, Pasal 1547, Pasal 1548, Pasal 1559, Pasal 1709, dan Pasal 1710.
- Hadikusuma. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Laisina, V. (2015). Pembuatan kontrak bisnis dan akibat hukumnya menurut KUH Perdata. *Lex Et Societatis*.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad. (2014). *Hukum Perikatan Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muko, A. (2024). Kajian smart contract dalam perspektif hukum positif di Indonesia. *Doktrin: Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*, 2(2), 13–24.
- Nabila, A. P. (2023). Urgensi pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam merumuskan perjanjian guna mewujudkan keadilan bagi para pihak. *UNES Law Review*.
- Pinem, L. E. (2022). Keabsahan perjanjian arisan online ditinjau dari Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 47–63.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Sari, M. N. (2022). Klausula eksonerasi dalam perjanjian pembiayaan konsumen (studi PT. MNC Finance dan PT. Bussan Auto Finance). *Arguendo Jurnal Hukum*, 1(1), 1–15.
- Salim, H. S. (2010). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sinaga, N. A. (2018). Pelaksanaan perlindungan konsumen di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 5(2).

- Soekanto, S. (1986). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2012). Penelitian Hukum Normatif. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Soemitro, R. H. (1990). Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soeroso. (2009). Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Sulaiman, E. (2020). Fungsi advokat dalam menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam, 6(1), 94–105.
- Yani, A. (2018). Grasi sebagai Beschikking. Malang: Setara Press.