

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KOS VERLINA
SECARA LISAN BERDASARKAN ASAS ITIKAD BAIK
DI KOTA PEKANBARU**

Oleh: Intan Wulandari

**Program Kekhususan: Hukum Perdata BW
Pembimbing I: Dr. Firdaus, S.H., M.H
Pembimbing II: Dr. Rahmad Hendra, S.H., M.Kn
Alamat: Jl. Garuda Sakti Km.6, Kampar
Email: intan.wulandari.pku18@gmail.com/Telepon: 082392021398**

ABSTRACT

Agreements are an inseparable part of human life, starting from those made in writing or unwritten. In principle, a rental agreement is a form of economic relationship between the owner of the premises (the renter) and the tenant of the premises. Good faith is one of the principles of agreements, which is contained in Article 1338 paragraph (3) of the Civil Code, namely that agreements must be implemented in good faith. The implementation of the principle of good faith in the rental agreement for the Verlina boarding house in Pekanbaru City is analyzed from the pre-contractual, contractual and post-contractual stages. This research aims to find out how the Verlina Boarding House room rental agreement is implemented verbally based on the principle of good faith and the efforts that must be made so that the parties are obedient and obedient in implementing the Verlina Boarding House room rental agreement verbally based on the principle of good faith in Pekanbaru City.

The type of research used is sociological legal research, namely legal research that analyzes the application of law in a real sense in society based on facts that exist in a society. The population and sample are all parties related to the problem being studied. This research uses data sources in the form of primary data and secondary data, and data collection techniques are carried out using interviews and questionnaires.

The results of this research are the implementation of the Verlina boarding house room rental agreement orally based on the principle of good faith in Pekanbaru City between the boarding house owner and the boarding house tenant at the pre-agreement and contractual stages, the principle of good faith has been fulfilled, but at the post contractual there is a default that occurs, the boarding house renter does not apply objective good faith in implementing the agreement, especially in carrying out the boarding house renter's obligations towards the boarding house owner, namely there are tenants who are late in fulfilling their achievements in the form of not being on time in making payments for the boarding house rent. and being negligent in carrying out achievements by violating the rules and regulations in the boarding house, there are boarding house tenants who are dishonest and run away before paying the boarding fee, causing losses to the boarding house owner. Efforts that must be made to ensure that the parties comply with the implementation of the agreement are to be given strict sanctions in the form of warnings and fines if they do not pay boarding fees on time and fines for violations of regulations in the boarding house and to enforce the existence of guarantees in the boarding house rental agreement.

Keywords: Verbal Agreement, Lease, Boarding House, Principle of Good Faith.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya perjanjian dapat dilakukan baik secara tertulis maupun tidak tertulis (lisan) dengan syarat-syarat yang telah diatur dalam Buku ke III KUHPerdota tentang Perikatan.¹ Syarat sah terjadinya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota adalah sepakat yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.²

Tahapan dalam membuat perjanjian: ³

1. Tahap pra perjanjian (*pra contractual*)
2. Tahap perjanjian (*contractual*)
3. Tahap pelaksanaan perjanjian (*post contractual*)

Dalam melaksanakan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Sifat dari itikad baik dapat berupa subjektif, dikarenakan terhadap perbuatan ketika akan mengadakan hubungan hukum maupun akan melaksanakan perjanjian adalah sikap mental atau batin dari para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian harus jujur, terbuka dan saling percaya. Itikad baik secara objektif yaitu pelaksanaan kewajiban berdasarkan perjanjian, kejujuran itikad baik tidak terletak pada keadaan jiwa manusia akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran disini bersifat dinamis.⁴

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam KUHPerdota, sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdota adalah suatu

persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁵

Perjanjian sewa menyewa yang sering terjadi dimasyarakat salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa kamar kos. Di kota Pekanbaru sendiri terdapat banyak kamar kos yang disewakan baik untuk pekerja maupun mahasiswa terkhususnya di kos yang penulis teliti yaitu kos Verlina beralamat di jalan Kaswari kelurahan Sidomulyo Timur kecamatan Marpoyan Damai. Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos pada umumnya dilakukan dalam bentuk perjanjian lisan yang mana hal tersebut cukup beresiko karena rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi. Kos Verlina yang penulis teliti hanya melakukan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan saja kepada penyewa kamar kos yang dihuni oleh kalangan pekerja dan mahasiswa. Pemilik kos memilih perjanjian sewa menyewa secara lisan karena mudah dalam pembuatannya serta waktu yang lebih singkat dan tidak membutuhkan biaya dalam pembuatannya dan pemilik kos mendasarkan saling percaya dan itikad baik kepada kedua belah pihak.

Akan tetapi dapat diketahui bahwa perjanjian tidak tertulis atau lisan dapat menimbulkan resiko yang cukup besar terhadap suatu perjanjian. Seiring berjalannya waktu pihak penyewa tidak beritikad baik melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran uang sewa kamar kos, yaitu terlambat membayar uang sewa kamar kos yang tidak sesuai dengan tanggal pembayaran yang telah disepakati antara pemilik kos dengan penyewa kamar kos, penyewa menunggak pembayaran uang sewa kamar kos selama beberapa bulan, terdapat penyewa kos yang tidak jujur dalam pembayaran uang sewa kamar kos, selain itu terdapat penyewa kos yang melarikan diri sebelum melunasi

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm.7.

² *Ibid.*

³ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 16.

⁴ <https://www.ugm.ac.id/id/berita/2066-penguksuhan-prof-ismijati-jenie-itikad-baik-sebagai-asas-hukum>, diakses pada 7 April 2023 pukul 04.10 WIB.

⁵ *Ibid.*

pembayaran uang sewa kamar kos sehingga mengakibatkan wanprestasi dan kerugian materi pada pemilik kos. Dan beberapa penyewa melanggar aturan kos seperti menerima tamu lewat dari jam malam dan membawa teman lawan jenis kedalam kamar baik itu berkelompok maupun perorangan tanpa izin.

Dalam perbuatan wanprestasi ini menunjukkan bahwa tidak sesuai dengan penerapan asas itikad baik dari pihak penyewa kamar kos. Pihak penyewa tidak beritikad baik dalam perjanjian sewa menyewa dengan terjadinya wanprestasi tersebut yang merugikan pihak pemilik kos. Maka, tidak dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa ini dengan itikad baik dari salah satu pihak lainnya dirugikan. Itikad baik dalam perjanjian dilaksanakan dengan memegang teguh janjinya, tanpa tipu daya, tipu muslihat, masing-masing pihak tidak hanya mementingkan kepentingannya sendiri tetapi juga kepentingan pihak lainnya.⁶

Berdasarkan latar belakang tersebut, dari pokok pemikiran yang telah dipaparkan maka penulis tertarik untuk mengangkat judul skripsi yaitu **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Verlina Secara Lisan Berdasarkan Asas Itikad Baik di Kota Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina secara lisan berdasarkan asas itikad baik di kota Pekanbaru?
2. Bagaimanakah upaya yang harus dilakukan agar para pihak patuh dan taat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina secara lisan berdasarkan asas itikad baik di kota Pekanbaru?

⁶ Manaam Daminius Sirait, dkk, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kantor*, Jurnal Analogi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Maladewa, Denpasar-Bali, Vol. 2 No.2 2020, hlm.226.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina di kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui Upaya yang harus dilakukan agar para pihak patuh dan taat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kamar kos Kos Verlina secara lisan berdasarkan asas itikad baik di kota Pekanbaru.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai salah satu persyaratan bagi penulis untuk memperoleh gelar sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi pemikiran yang bermanfaat dan berguna bagi ilmu hukum, terutama Hukum Perdata BW khususnya mengenai hukum perjanjian sewa menyewa.

D. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih lainnya. R. Subekti memberikan definisi bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dimana seseorang berjanji pada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷

Suatu perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan apa yang mereka persetujuan untuk berbuat sesuatu.⁸ Perjanjian didasarkan kata sepakat yang dapat menimbulkan perbuatan dan akibat hukum dalam melaksanakan hak dan kewajiban. Satu pihak adalah yang berprestasi dan pihak lainnya adalah yang berhak atas prestasi

⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermassa, Jakarta, 1998, hlm.1.

⁸ Samuel MP Hutabarat, *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Grasindo, Jakarta, 2010, hlm.25.

tersebut, ada hubungan timbal-balik dari dua pihak.⁹

Mengenai bentuk perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).¹⁰

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sah nya perjanjian, seperti berikut ini.¹¹

- 1) Adanya kesepakatan (*tosteming/izin*) antara kedua belah pihak
- 2) Kecapakan membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

2. Asas Itikad Baik

Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam hukum romawi.¹² Itu sebabnya asas itikad baik memang lebih memiliki kedekatan dengan sistem *Civil Law* ketimbang dengan sistem *Common Law*. Itikad baik dalam hukum perjanjian merupakan doktrin atau asas yang berasal dari ajaran *bona fides* dalam Hukum Romawi *Fides* berarti sumber yang bersifat *religious*, yang bermakna kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lainnya, atau suatu kepercayaan atas kehormatan dan kejujuran seseorang kepada orang lainnya. *Bona Fides* mensyaratkan

adanya itikad baik dalam perjanjian yang dibuat oleh orang Romawi.¹³

Asas itikad baik sebenarnya merupakan gagasan yang dipakai untuk menghindari tindakan beritikad buruk dan ketidakjujuran yang mungkin akan dilakukan oleh salah satu pihak, baik dalam pembuatan maupun pelaksanaan perjanjian.¹⁴ Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 (3) KUHPerdata yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, adalah bersifat dinamis. Artinya dalam melaksanakan perbuatan ini kejujuran harus berjalan dalam hati sanubari seseorang manusia.¹⁵ Itikad baik disebut dalam Bahasa Belanda dengan *te goeder trouw* (yang sering juga diterjemahkan dengan *kejujuran*) dapat dibedakan atas 2 macam yaitu:¹⁶

1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian (itikad baik subjektif), tidak lain adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi semuanya.

2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia (Itikad baik objektif), yang selalu ingat, bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

E. Kerangka Konseptual

1. Asas itikad baik yaitu semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.¹⁷

⁹ Gita Regina Malela, Pelaksanaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kerjasama Usaha Xafa Group Kebab Turki Ala Fandawa di Kota Pekanbaru, *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, 2017, hlm.11.

¹⁰ Salim H.S, *Op.Cit.* hlm.166

¹¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320.

¹² Pengukuhan prof ismijati jenie itikad baik sebagai asas hukum, *Op. Cit.* hlm.5.

¹³ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, 2004, hlm.130.

¹⁴ *Ibid*, hlm.129.

¹⁵ Ery Agus Priyono, Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Para Pihak), *Jurnal Diponegoro Private Law*, Vol.1 November 2017, hlm.18.

¹⁶ *Ibid*, hlm. 248.

¹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 ayat (3).

2. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih lainnya.¹⁸
3. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁹
4. Kamar kos/indekos menurut KBBI adalah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan), memondok.²⁰
5. Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah.²¹
6. Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.²²

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum sosiologis. Penelitian ini dipilih karena bertujuan untuk mengkaji efektifitas bekerjanya hukum didalam masyarakat dan memiliki fungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi dalam penelitian ini adalah Kos Verlina yang berada Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi berupa subjek atau objek

yang diteliti untuk dipelajari dan diambil kesimpulan.²³ Dengan kata lain populasi merupakan sekumpulan objek yang hendak diteliti.

Sampel merupakan bagian dari populasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian/ sebagian dari populasi yang diteliti.²⁴

4. Sumber Data

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari masyarakat (lapangan) sesuai dengan permasalahan.²⁵ Data yang diperoleh adalah data berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti di lapangan melalui wawancara langsung bersama narasumber.

b. Data Sekunder

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat.²⁶ Bahan Hukum Primer yang digunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.²⁷ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil-hasil penelitian dan hasil karya ilmiah dari kalangan hukum.

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.

¹⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548.

²⁰ <https://kbbi.kemdikbud.go.id>, diakses pada pukul 11.15 WIB.

²¹ Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 1 angka (5).

²² Peraturan Pemerintah No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Pasal 1 angka (6).

²³ Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum*, Formaci, Semarang, 2021, hlm.185.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.30.

²⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2020, hlm.52.

²⁷ *Ibid.*

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier pada penelitian ini adalah bahan kepustakaan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder, yakni seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum, ensklopedia, dan lain sebagainya.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab dengan narasumber.
- b. Kuisioner, yaitu metode pengumpulan data dengan cara membuat daftar-daftar pertanyaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang diteliti, yang pada umumnya dalam daftar pertanyaan itu telah disediakan jawabannya.
- c. Kajian kepustakaan, yaitu metode pengumpulan data dari bahan kepustakaan, literatur-literatur, undang-undang, jurnal, dan data dari internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan peneliti dalam hal ini adalah analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dinyatakan oleh narasumber secara tertulis atau lisan dan perilaku yang nyata.²⁸ Dalam penelitian ini peneliti menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari Bahasa Belanda yakni *overeenskomst*, diartikan dengan persetujuan. Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

orang lain atau lebih. Menurut Setiawan Widagdo, perjanjian adalah suatu perbuatan satu atau lebih pelaku usaha untuk mengikatkan diri terhadap satu atau lebih pelaku usaha lain dengan nama apapun, baik tertulis maupun tidak tertulis.²⁹ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang mana lazimnya suatu perjanjian bersifat timbal balik yaitu apa yang menjadi hak salah satu pihak merupakan kewajiban bagi pihak lain atau pun sebaliknya.

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata terdapat empat syarat yaitu:³⁰

1. Kesepakatan (*tosteming/izin*) kedua belah pihak
2. Kecakapan bertindak
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

3. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu:³¹

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)
2. Asas konsensualisme (*concensualism*)
3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)
4. Asas itikad baik (*good faith*)
5. Asas kepribadian (*personality*)

4. Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi adalah segala sesuatu yang menjadi hak kreditur dan merupakan kewajiban bagi debitur.³² Dengan kata lain kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan oleh debitur disebut “prestasi”. Sesuatu itu terdiri atas memberikan, melakukan, atau tidak melakukan. Hal ini diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata “tiap-tiap perikatan

²⁸ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm.32.

²⁹ Setiawan Widagdo, *Kamus Hukum*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2012, hlm.439.

³⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.* hlm.61-69.

³¹ Salim *Op. Cit.*, hlm. 9.

³² Handri Raharjo, *Op. Cit.*, hlm.79.

adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”, selain itu wanprestasi juga diartikan dengan lalai (*alpa*), ingkar janji atau melanggar perjanjian, tidak memenuhi atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak (kreditur dan debitur).³³

B. Tinjauan Umum Tentang Asas Itikad Baik

1. Pengertian Asas Itikad Baik

Secara eksplisit itikad baik diwajibkan oleh undang-undang dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yaitu “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dalam hukum romawi mengacu kepada tiga bentuk perilaku para pihak dalam kontrak:³⁴

1. Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya
2. Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan terhadap salah satu pihak
3. Para pihak memenuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut tidak secara tegas diperjanjikan.

Menurut J.M Van Dunne daya berlaku itikad baik (*goede trow; good faith*) meliputi seluruh proses kontrak atau diibaratkan dengan “*the rise and fall of contract*”. Dengan demikian itikad baik meliputi tiga fase perjalanan kontrak, yaitu: (i) pre contractuale fase, (ii) contractuale fase, dan (iii) post contractuale fase.³⁵ Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata itu pada umumnya selalu dihubungkan dengan Pasal 1339 KUHPerdata yaitu “persetujuan tidak hanya mengikat apa

yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga selalu sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang (keadilan yang dimaksud disini adalah itikad baik).”³⁶

2. Jenis-Jenis Asas Itikad Baik

- a. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
- b. Itikad baik dalam arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

3. Fungsi Asas Itikad Baik

Menurut beberapa sarjana antara lain, P.L. Werry, Arthur S. Hartkamp dan Marianne M. M. Tillem, terdapat tiga fungsi utama itikad baik yaitu:³⁷

1. Penafsiran Kontrak Harus Didasarkan pada Itikad Baik
2. Fungsi Itikad Baik yang Menambah atau Melengkapi (*aanvullende werking van de geode trow*)
3. Fungsi Itikad Baik yang Membatasi atau Meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de geode trow*)

BAB III GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

Gambaran Umum Kos Verlina

Kos Verlina beralamat di jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota

³³ A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*, Humanities Genius, Makassar, 2022, hlm.91.

³⁴ *Ibid*, hlm.52.

³⁵ Agus Yudho Hemoko, *Op. Cit*, hlm. 141.

³⁶ Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial Cetakan Ke-5*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm.125.

³⁷ Agus Yudho Hemoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Laksabang Mediatama Yogyakarta Cetakan-1, Yogyakarta, 2008, hlm.122.

Pekanbaru. Kos ini dibangun pada tahun 2015 dimana bangunan ini sudah 8 tahun berdiri. Pemilik dari Kos Verlina adalah bapak Buyung. Kos Verlina merupakan kos wanita dan juga pria yang memiliki 2 tingkat bangunan dengan 32 kamar kos.³⁸

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kos Verlina Secara Lisan Berdasarkan Asas Itikad Baik

1. Pra Perjanjian (*Pra Contractual*)

Perjanjian diawali dengan proses pra perjanjian, yaitu tahap adanya penawaran dan penerimaan, dimana pihak yang menyewakan memberikan penawaran guna memberikan informasi dan konfirmasi mengenai kamar kos yang akan disewakan kepada pihak penyewa kos.³⁹

a. Informasi tentang objek dari pihak pemilik

Pemilik Kos Verlina memberikan penawaran mengenai kamar kos yang akan disewakan, kemudian memberitahukan dan menjelaskan kepada penyewa kos mengenai informasi kamar Kos Verlina yang akan disewakan.

b. Syarat yang harus dipenuhi penyewa sebelum menyewa kos

Berdasarkan wawancara dengan pemilik dan penyewa Kos Verlina, sebelum melaksanakan perjanjian sewa menyewa pihak penyewa harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pemilik Kos Verlina.

Sebagaimana yang dinyatakan Ridwan Khairandy, standar itikad baik dalam pra perjanjian didasarkan prinsip kecermatan dalam berkontrak. Itikad baik pada tahap pra perjanjian merupakan kewajiban untuk

memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan. Para pihak yang bernegosiasi masing-masing memiliki kewajiban itikad baik, yakni kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan objek yang akan disewakan.⁴⁰

Maka berdasarkan uraian penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan asas itikad baik subjektif telah terwujud hal ini dilihat pada tahap pra perjanjian sewa menyewa Kos Verlina dari kedua belah pihak baik pemilik kos dan penyewa kos yang telah memenuhi kewajiban untuk menjelaskan dan memberitahukan fakta material berkaitan dengan kamar kos yang akan disewakan. Penyewa kos dapat meneliti dan mencermati fakta terkait informasi kamar kos yang diberitahukan pemilik secara langsung dan pemilik kos dapat menermati dan meneliti fakta terkait identitas penyewa kos dari persyaratakan dokumen identitas yang dipenuhi penyewa kos.

2. Perjanjian (*Contractual*)

Tahap adanya persesuaian pernyataan kehendak para pihak, pada tahap ini lahir hubungan kontraktual para pihak dengan adanya persesuaian kehendak antara pihak pemilik kos dan penyewa kos sesuai dengan pra perjanjian di awal, dan kesepakatan perjanjian sewa menyewa antara pemilik kos dan penyewa melalui perjanjian secara lisan.⁴¹

a. Bentuk perjanjian sewa menyewa Kos Verlina

Perjanjian sewa menyewa kamar kos pada Kos Verlina dibuat secara tidak tertulis (lisan) dikarenakan pemilik kos menganggap mudah dalam pembuatannya serta waktu yang diperlukan tidak lama dan tidak memerlukan biaya, dan pihak penyewa wajib memberitahu pihak pemilik kos terlebih dahulu sebelum mengakhiri sewa guna mengkonfirmasi, pemilik kos mendasarkan kepada prinsip saling

³⁸ Wawancara dengan bapak Buyung pemilik Kos Verlina, Senin, 30 November 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

³⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika ,2019, hlm.26.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Op. Cit*, hlm.252.

⁴¹ *Ibid*.

percaya dan itikad baik dari kedua belah pihak.

b. Kesepakatan isi perjanjian sewa menyewa Kos Verlina

Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos terdapat hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Adapun hak dan kewajiban tersebut terdapat dalam isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang mana sudah disepakati serta harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut. Mengenai isi perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina dibuat dan disampaikan secara lisan yang mana pertama dalam hal pendataan penyewa kamar kos, pihak penyewa akan ditanya data pribadi, terkait nama, alamat tinggal asal, nomor hp, dan beberapa pertanyaan mendukung lainnya. Setelahnya akan diberitahukan perjanjian dan aturan mengenai kamar kos serta tata tertib, kewajiban sesuai arahan RT setempat. Aturan dan tata tertib yang ada di Kos Verlina diberitahukan kepada penyewa kos sebelum dan setelah menghuni kos. Pemberitahuan tersebut dilakukan secara lisan dan harus dipatuhi selama menjadi penghuni Kos Verlina.

Ketentuan mengenai pembayaran uang kos perbulannya adalah Rp.500.000 untuk satu orang perkamar dan Rp.600.000 untuk dua orang perkamar sudah termasuk listrik, dan masa tenggat pembayaran uang kos paling lambat yaitu seminggu setelah jatuh tempo pembayaran uang sewa, dan tidak terdapatnya denda keterlambatan pembayaran akan tetapi jika terlambat pihak pemilik kos akan memberikan teguran dan peringatan sebanyak 3 kali kepada penyewa untuk segera melunasi pembayaran.

3. Pelaksanaan Perjanjian (*Post Contractual*)

Merupakan pelaksanaan pertukaran hak dan kewajiban berdasarkan kesepakatan antara para pihak dalam perjanjian yaitu pemilik kos dan penyewa kos. Pasca perjanjian merupakan bentuk *real* dari penerapan asas itikad baik, yang mana kewajiban

masing-masing pihak harus dilaksanakan sesuai dengan isi perjanjian karena hal tersebut adalah sebagai bentuk pelaksanaan itikad baik masing-masing pihak. Itikad baik dalam fase pelaksanaan perjanjian disebut itikad baik objektif. Itikad baik dalam arti objektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.⁴²

Pelaksanaan kewajiban kontraktual dalam perjanjian sewa menyewa Kos Verlina dapat dilihat sebagai berikut.

a. Prestasi

Tujuan para pihak mengadakan perjanjian adalah agar terpenuhinya prestasi bagi kedua belah pihak. Prestasi dalam Pasal 1234 KUH Perdata dapat berbentuk kewajiban memberikan sesuatu, kewajiban melakukan sesuatu, atau kewajiban tidak melakukan sesuatu.

1. Pembayaran uang sewa kamar kos

Melalui Kuisisioner, penulis menanyakan mengenai bagaimana cara pembayaran uang sewa kamar kos pada penyewa Kos Verlina yaitu penyewa kos melakukan pembayaran 50% dari harga sewa kamar kos (uang muka/panjar) sebelum menempati kamar kos, kemudian sisa pembayaran dibayarkan setelah penyewa kos menempati kamar kos. Mengenai pembayaran uang sewa kamar kos dibayarkan setiap bulan, yang mana jatuh tempo pembayaran uang sewa kamar kos ditentukan sesuai dengan tanggal masuk setiap penghuni pada saat menempati kamar kos.

2. Kesesuaian harga kamar kos dengan fasilitas yang ditawarkan

Fasilitas merupakan hal yang penting untuk diperhatikan dalam sewa menyewa kamar kos, terutama berkaitan erat dengan apa yang dirasakan oleh penyewa karena

⁴² R. Subekti, *Op. Cit*, hlm.25.

penilaian penyewa didasari atas kesesuaian apa yang mereka peroleh dalam pembayaran sewa menyewa kamar kos. Mengenai kesesuaian penetapan harga uang sewa kamar kos dengan fasilitas yang tersedia di Kos Verlina dapat dilihat pada table hasil kuisioner berikut.

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Sesuai	20	100%
2	Tidak Sesuai	0	0%
Jumlah		20	100%

Tabel diatas menunjukkan bahwa 100% penyewa kos memberikan jawaban bahwa harga uang sewa kamar kos Rp.500.000 untuk satu orang perkamar dan Rp.600.000 untuk dua orang perkamar sudah termasuk uang listrik, telah sesuai dengan fasilitas yang tersedia dan yang diperjanjikan di awal perjanjian yaitu fasilitas kos meliputi kamar kos yang berukuran 3 meter kali 2,5 meter perkamar dengan dilengkapi fasilitas berupa kasur, kipas angin, lemari serta kamar mandi didalam kamar. Kemudian terdapat fasilitas dapur bersama, beserta tempat parkir untuk kendaraan, setiap penyewa kos diberi satu kunci kamar dan satu kunci pagar. Apabila terjadi kerusakan atau diperlukannya perbaikan-perbaikan fasilitas yang ada di kos penyewa dapat memberitahu pemilik kos untuk dapat dilakukannya perbaikan.

b. Wanprestasi

Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos tidak dipungkiri akan terjadinya perbuatan wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak (*kreditur dan debitur*).⁴³

Perjanjian sewa menyewa kamar kos tidak luput dari kekurangan dan kendala didalam pelaksanaannya. Seperti halnya pelaksanaan asas itikad baik dalam

perjanjian sewa menyewa kamar kos, perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa kos menjadi faktor kendala pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina. Berikut kendala dalam pelaksanaan asas itikad baik dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina.

1. Penyewa melanggar aturan dan tata tertib yang ada di kos

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pernah	7	35%
2	Tidak Pernah	13	65%
Jumlah		20	100%

Tabel diatas menunjukkan bahwa 35% penyewa kos pernah melanggar peraturan dan tata tertib yang ada di Kos Verlina dan 65% lainnya tidak pernah melanggar aturan dan tata tertib Kos Verlina. Pada tabel sebelumnya dapat dilihat bahwa 100% penyewa kos mengetahui peraturan dan tata tertib yang ada di Kos Verlina namun pada pelaksanaannya masih terdapat beberapa penyewa yang melanggar aturan tersebut.

2. Penyewa kos terlambat membayar sewa kamar kos

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pernah	4	20%
2	Tidak Pernah	16	80%
Jumlah		20	100%

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa 20% dari penyewa kos melakukan wanprestasi yaitu terlambat/menunggak pembayaran uang sewa kamar kos, dan 80% penyewa tepat waktu melaksanakan prestasinya (kewajibannya) dalam pembayaran uang sewa kamar kos. Bentuk wanprestasi yang dilakukan penyewa kos yaitu terlambat memenuhi prestasi dalam perjanjian sewa menyewa kos yang telah disepakati sebelumnya. Asas itikad baik mempunyai fungsi penting dalam suatu perjanjian, secara umum dapat diartikan

⁴³ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm.74.

bahwa asas itikad baik adalah kewajiban kontraktual. Secara demikian, yang mengikat bukan hanya eksplisit yang dinyatakan dengan jelas oleh para pihak, tetapi juga dibutuhkan. Sebanyak 20% penyewa kos yang wanprestasi telah melanggar asas itikad baik objektif baik dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina yang mana asas itikad baik objektif merupakan pelaksanaan kontraktual dari isi perjanjian yang telah disepakati.

Para pihak dalam melaksanakan perjanjian wajib memberi sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata. Apabila hal tersebut tidak dilaksanakan maka pihak yang tidak melaksanakan hal itu dikatakan telah melakukan wanprestasi. Beberapa penyewa Kos Verlina terlambat atau menunggak pembayaran uang kos, penyewa yang terlambat memenuhi prestasi dalam pembayaran uang kos dalam rentang waktu keterlambatan 14 hari sampai dengan 2 bulan. Penyewa yang terlambat membayar uang kamar Kos Verlina tersebut yaitu:

- 1) Zidan, penyewa yang telah menyewa kamar Kos Verlina selama 1 tahun 6 bulan dan menghuni kamar nomor 7, merupakan seorang mahasiswa. Zidan terlambat membayar uang kos selama satu bulan, keterlambatan pembayaran uang kos dikarenakan uang yang dikirimkan orang tua kurang.⁴⁴
- 2) Fajri penyewa yang telah menyewa kamar Kos Verlina selama 2 tahun dan menghuni kamar nomor 9, merupakan pekerja rumah makan padang. Fajri terlambat membayar uang kos satu bulan, keterlambatan pembayaran uang kos dikarenakan uang gaji tidak mencukupi untuk membayar uang kos karna dipotong hutang pinjaman di tempat kerja.⁴⁵

⁴⁴ Wawancara dengan Zidan penyewa Kos Verlina, Jum'at, 8 Desember 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

⁴⁵ Wawancara dengan Fajri penyewa Kos Verlina, Kamis, 14 Desember 2023 bertempat di

- 3) Ayu, penyewa yang telah menyewa kamar Kos Verlina selama 3 bulan dan menghuni kamar nomor 2, bekerja sebagai kasir di swalayan. Ayu terlambat membayar uang kos selama 2 minggu dikarenakan lupa.⁴⁶

- 4) Putri, penyewa yang telah menyewa kamar Kos Verlina selama 1 tahun dan menghuni kamar nomor 4, bekerja sebagai penjual buket bunga online. Putri terlambat membayar uang kos selama 2 bulan, keterlambatan pembayaran uang kos dikarenakan sedang berada dikampung karna ada keluarga yang sedang sakit.⁴⁷

Pada saat akan menyewa kamar kos sudah ditetapkan kepada setiap penyewa batas paling lambat bayar uang kos yaitu seminggu setelah jatuh tempo pembayaran, namun pada kenyataannya masih ada juga penyewa yang terlambat membayar lebih dari satu minggu. Pihak pemilik kos juga memaklumi keadaan penyewa dengan catatan penyewa beritikad baik mau berterus terang dan terbuka akan kondisinya dan tetap berniat untuk membayar uang kos.

3. Penyewa tidak jujur dalam pembayaran uang kos

Terdapat penyewa kos yang tidak jujur dalam membayar uang sewa kamar kos yang mana uang sewa kamar kos untuk satu orang perkamar adalah Rp.500.000 dan Rp.600.000 untuk dua orang perkamar, akan tetapi terdapat penyewa yang dua orang dalam satu kamar yang uang sewanya harusnya Rp.600.000 tetapi penyewa tersebut hanya membayar Rp.500.000. Kemudian terdapat penyewa kos yang kabur sebelum melunasi

Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

⁴⁶ Wawancara dengan Ayu penyewa Kos Verlina, Kamis, 14 Desember 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

⁴⁷ Wawancara dengan Putri penyewa Kos Verlina, Jum'at, 8 Desember 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

pembayaran uang kos, yang mana penyewa pada saat itu sebulan menunggak membayar uang kos dengan berjanji akan membayar sekaligus 2 bulan akan tetapi pada bulan berikutnya penyewa tersebut sudah pindah dan barang-barangnya sudah tidak ada di kamar kos.⁴⁸ Maka dari itu akibat wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa kamar kos menyebabkan kerugian materi pada pemilik kos.

Menurut Ridwan Khairandy, itikad baik yang bersifat objektif didasarkan pada kerasionalan dan kepatutan. Suatu perjanjian dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.⁴⁹

Maka berdasarkan penjelasan diatas pihak penyewa yang telah wanprestasi karena terlambat memenuhi kewajibannya dalam membayar uang sewa kamar kos dan terdapat penyewa yang beritikad buruk dengan tidak jujur dalam pembayaran uang sewa kos dan kabur sebelum melunasi pembayaran uang kos, hal ini menunjukkan bahwa tidak terlaksananya itikad baik objektif dari pihak penyewa yang wanprestasi yang mana itikad baik objektif merupakan pelaksanaan kewajiban kontraktual dalam perjanjian. Selain itu penyewa kos juga telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, maka dari itu dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan asas itikad baik objektif tidak terlaksana oleh pihak penyewa kos yang mana asas itikad baik objektif juga berarti kepatutan para pihak dalam pelaksanaan perjanjian yang harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.

Tolak ukur yang dapat dipakai untuk menentukan suatu perjanjian telah memenuhi asas itikad baik adalah dilihat

dari dua aspek yaitu, aspek asas itikad baik subjektif dan objektif. Itikad baik dalam pembuatan atau proses negosiasi sampai tahap perjanjian bersifat subjektif, berarti diperlukan kejujuran para pihak untuk tidak menyembunyikan sesuatu terhadap pihak lain, menjelaskan dan meneliti fakta material yang akan disepakati dengan sejujurnya. Hal ini sesuai dengan yang dinyatakan Ridwan Khairandy, bahwa itikad baik pra kontrak mengacu pada itikad baik yang bersifat subjektif. Itikad baik bersifat subjektif ini digantungkan pada kejujuran para pihak. Dalam proses negosiasi dan penyusunan kontrak, pihak kreditur memiliki kewajiban untuk menjelaskan fakta material yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan sedangkan debitur memiliki kewajiban untuk meneliti fakta material tersebut. Inti dari itikad baik terletak pada pelaksanaan kewajiban (prestasi) dalam perjanjian, dengan kata lain pihak yang telah melaksanakan kewajiban perjanjian dianggap melaksanakan itikad baik secara objektif.⁵⁰

B. Upaya yang Harus Dilakukan Agar Para Pihak Patuh dan Taat Dalam Melaksanakan Perjanjian

1. Upaya Pendekatan Agama

Setiap perjanjian wajib dilakukan dengan baik dan jujur serta bersih dari unsur penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran. Setiap agama mengajarkan seruan dan larangan tertentu untuk kebaikan umatnya, termasuk dalam hal mematuhi dan mentaati perjanjian agar tidak terjadi ingkar janji dan setiap pihak dalam perjanjian senantiasa mematuhi dan mentaati setiap janji yang ia buat mengingatkan bahwa perbuatan ingkar janji adalah perbuatan dosa dan tidak diliputi keberkahan.

2. Upaya Sanksi

⁴⁸ Wawancara dengan bapak Buyung pemilik Kos Verlina, Kamis, 30 November 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

⁴⁹ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm.347.

⁵⁰ Firdaus, Ulfia Hasanah, Samariadi, *Itikad Baik dalam Kontrak Pengelolaan Perkebunan antara PTPN V dan Koperasi Nenek Eno Senamanenek*, *Dialogia Iuridica*, Jil.14 No.2, 2023, hlm.34.

a. Teguran

Teguran adalah salah satu upaya yang dilakukan oleh pemilik kos untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang terjadi dengan penyewa kos dan sebagai salah satu bentuk upaya agar penyewa kos patuh dan taat dalam melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian.

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ada	20	100%
2	Tidak ada	0	0%
Jumlah		20	100%

Tabel diatas menunjukkan 100% penyewa kos memberikan jawaban bahwa adanya teguran dari pihak pemilik kos kepada penyewa yang lalai dan melanggar aturan dan tata tertib yang ada di Kos Verlina. Adapun tindakan yang dilakukan pemilik kos memberikan peringatan serta teguran-teguran yang mampu membuat penyewa kos tidak akan mengulangi perbuatan tersebut.

b. Denda

Denda dalam Kamus Bahasa Indonesia diartikan dengan hukuman membayar sejumlah uang apabila lalai dalam membayar kewajibannya.

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ada	0	0%
2	Tidak ada	20	100%
Jumlah		20	100%

Tabel diatas menunjukkan bahwa 100% dari penyewa kos memberikan jawaban bahwa tidak terdapat denda jika terjadi keterlambatan atau menunggak pembayaran uang kos, apabila penghuni kos telat melakukan

pembayaran uang sewa kamar kos pemilik kos menegur dan menanyakan alasan kenapa penghuni kos terlambat membayar uang kos dan meminta pihak penyewa untuk segera melakukan pembayaran uang sewa. Pemilik kos memberikan tenggang waktu selama 1 minggu atau 7 hari paling lambat untuk keterlambatan pembayaran uang kos, jika lebih dari batas waktu keterlambatan maka pemilik kos akan memberikan peringatan serta teguran-teguran kepada penyewa tersebut.

Berdasarkan penjelasan diatas tidak adanya sanksi denda yang diberikan kepada penyewa Kos Verlina yang terlambat membayar uang sewa, membuat penyewa kos lalai dalam memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Untuk menghindari hal tersebut maka dengan diberlakukannya denda terhadap penyewa yang wanprestasi telat membayar uang sewa kos diluar batas kelonggaran waktu yang diberikan maka akan dijatuhi sanksi berupa denda, hal tersebut merupakan salah satu bentuk upaya yang dapat dilakukan agar pihak penyewa dapat patuh dan taat dalam melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian sewa menyewa kos.

3. Upaya Jaminan

Jaminan merupakan salah satu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁵¹ Didalam jaminan terdapat dua macam perbedaan, yaitu:

1. Jaminan Kebendaan (materiil)

Jaminan yang berhubungan langsung dengan objek tertentu dan haknya mutlak.

⁵¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005, hlm.12.

2. Jaminan Perorangan (immaterial)

Jaminan yang berhubungan dengan orang tertentu dan dapat dipertahankan hanya pada kekayaan debitur umumnya.

NO	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ada	0	0%
2	Tidak ada	20	100%
Jumlah		20	100%

Pada tabel diatas menunjukkan bahwa 100% penyewa kos memberikan jawaban bahwa tidak terdapat jaminan yang harus diserahkan pihak penyewa kepada pihak pemilik kos dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar Kos Verlina baik itu jaminan materiil maupun jaminan immaterial, tetapi hanya memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak pemilik kos pada pra perjanjian diawal.⁵²

Penulis melihat bahwa dengan tidak adanya jaminan baik jaminan materiil maupun jaminan immaterial dapat membuat pihak penyewa lalai terhadap kewajibannya, hal ini juga merupakan salah satu faktor yang membuat rentan terjadinya wanprestasi dikarenakan perjanjian sewa menyewa Kos Verlina dilaksanakan hanya secara lisan. Dengan diberlakukan adanya jaminan merupakan salah satu bentuk upaya yang dapat dilakukan agar para pihak dapat patuh dan taat dalam melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian. Cara yang dilakukan pihak pemilik Kos Verlina untuk menyelesaikan permasalahan wanprestasi yang terjadi dengan penyewa kos adalah melalui teguran dan penagihan serta negosiasi dengan pihak penyewa yang wanprestasi.

⁵² Wawancara dengan Fajri dan Ayu penyewa Kos Verlina, Kamis, 14 Desember 2023 bertempat di Kos Verlina Jalan Kaswari Kelurahan Sidomulyo Timur Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Kos Verlina secara lisan berdasarkan asas itikad baik di kota Pekanbaru antara pemilik dan penyewa kos dilihat dari tiga tahap yaitu sebelum dan sesudah kesepakatan terjadi yaitu pada tahap pra perjanjian (*pra contractual*) dan perjanjian (*contractual*) para pihak mewujudkan itikad baik subjektif yang dimana pihak pemilik kos menjelaskan informasi mengenai kamar kos yang akan disewakan dan pihak penyewa kos menunjukkan bukti berupa dokumen identitas diri sebagai syarat sebelum menyewa kamar kos, dan para pihak sepakat menyetujui isi perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan pada pra perjanjian diawal. Pada tahap pelaksanaan perjanjian (*post contractual*) itikad baik objektif tidak telaksana dengan baik hal dikarenakan masih terdapat beberapa penyewa kos yang wanprestasi dengan melanggar peraturan dan tata tertib yang ada di kos serta beberapa penyewa kos terlambat membayar uang sewa kamar kos lebih dari tenggang waktu yang diberikan oleh pemilik kos dan terdapat penyewa kos yang yang tidak jujur dan kabur sebelum melunasi pembayaran uang kos sehingga menyebabkan kerugian bagi pihak pemilik kos.
2. Upaya yang harus dilakukan agar para pihak patuh dan taat dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kos yaitu upaya pendekatan agama, upaya pemberian sanksi, berupa sanksi teguran dan denda kepada penyewa kos yang wanprestasi dan upaya diberlakukan adanya jaminan dalam perjanjian sewa menyewa baik jaminan materiil maupun jaminan immaterial agar para pihak tidak lalai dan semena mena dalam melaksanakan kewajiban dalam perjanjian.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kos lebih baik dilakukan dengan perjanjian tertulis agar hak dan

kewajiban para pihak dapat dipertanggungjawabkan dengan jelas karena tertuang dalam perjanjian secara tertulis sebab perjanjian secara lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa diantara keduanya telah membuat perjanjian.

2. Dikarenakan pentingnya melindungi para pihak dalam suatu perjanjian yang beritikad baik maka disarankan untuk menambahkan ketentuan mengenai denda keterlambatan pembayaran dan jaminan dalam perjanjian sewa menyewa. Hal ini guna mencegah apabila dipertengahan perjanjian penyewa (debitur) tidak beritikad baik seperti penyewa menunggak pembayaran uang sewa atau kabur sebelum melunasi kewajiban pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa terlebih dalam perjanjian sewa menyewa yang berbentuk lisan, sehingga dengan adanya jaminan tersebut dapat digunakan untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan oleh penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Hernoko, Agus Yudha, 2021, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial Cetakan Ke-5*, Kencana, Jakarta.
- H.S, Salim, 2019, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Khairandy, Ridwan, 2004, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta.
- Miru, Ahmad, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2015, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono, 2020, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.

Syahrani, Riduan, 2018, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, P.T Alumni, Bandung.

Wahid, Abdul, dkk. 2022, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Penerbit Deepublish, Yogyakarta.

B. Jurnal

- Agus Priyono, Ery, *Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Para Pihak)*, Jurnal Diponegoro Private Law, Vol.1 November 2017.
- Anita Sinaga, Niru, *Penerapan Asas-Asas Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma Jakarta, Vol.7 No.2, 2018.
- Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, Sularto, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan", Jurnal Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Vol. 24 No.3 (Oktober) 2012.
- Firdaus, Ulfia Hasanah, Samariadi, *Itikad Baik dalam Kontrak Pengelolaan Perkebunan antara PTPN V dan Koperasi Nenek Eno Senamanenek*, Dialogia Iuridica, Jil.14 No.2, 2023.
- Gary, Hady, dkk, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa, (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Outlet di Hermes Building Medan)*, USU Law Journal 1, Vol 5 No.2, 2017.
- Leivaditi, Spyretta, dkk, *A Benchmark for Lease Contract Review*, University of Amsterdam, 20 Oktober 2020.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik