

**IMPLEMENTASI PEMBAYARAN SEWA INDEKOS DI MASA PANDEMI
COVID-19 DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA**

(Studi Kasus di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta)



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH :

TUSINA EFA RAHAYU

NIM : 18103040134

PEMBIMBING :

Dr. SRI WAHYUNI, S.Ag., M.Ag., M.HUM.

NIP : 19770107 200604 2 002

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2022

ABSTRAK

Daerah Istimewa Yogyakarta atau lebih dikenal dengan sebutan “Kota Pelajar” merupakan tempat favorit para masyarakat negeri ini dengan segudang ciri khas yang melekat sebagai kota wisata, kota budaya, kota kuliner, kota pendidikan, dan lain sebagainya membuat kota ini amat dirindukan. Karena itu masyarakat lokal membantu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal sewa (indekos) bagi para pendatang selama berada disini. Beragam indekos yang ada dengan berbagai pilihan dan biaya tersedia. Lalu pada awalan tahun 2020 terjadi wabah pandemi *Covid-19* (*Coronavirus*) yang mana banyak memberikan dampak atau pengaruh dalam berbagai sektor. Salah satunya yakni usaha indekos yang tengah digandrungi terlebih Yogyakarta merupakan salah satu gudangnya para mahasiswa/i berkuliah.

Pada penelitian ini dilakukan di 3 (tiga) lokasi indekos yakni Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo. Metodologi yang digunakan pada penelitian ini yakni *yuridis empiris* (*sosiologis*) yang mana ditinjau secara langsung dalam kehidupan sehari-hari beserta peraturan (hukum) yang berlaku. Lalu data yang digunakan yakni data primer (inti) diperoleh secara langsung (wawancara) oleh narasumber terkait serta data sekunder (pendukung) yakni literatur atau kepustakaan yang mana berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Analisis data menggunakan metode *kualitatif* guna mendapatkan hasil yang akurat dan sesuai. Maka berdasarkan hal tersebut, dirumuskan pokok permasalahan yang diperoleh yaitu implementasi pembayaran sewa, dampak yang dirasakan akibat terjadinya pandemi, serta analisis dari pembayaran sewa yang terjadi (akibat pandemi *Covid-19*) berdasarkan KUHPerdata di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo.

Dari hasil penelitian yang diperoleh didapat berupa Pandemi *Covid-19* merupakan kejadian tak terduga dimana masuk dalam ranah *Overmacht/Force Majeure* dalam Pasal 1244-1245 KUHPerdata. Sehingga pada 3 (tiga) indekos yang telah diteliti ditemukan berbagai dampak yang dialami berupa perubahan sistem pembayaran (mendapat potongan/keringanan biaya pada kos Grha Qonita dan kos Bu Bejo) serta perubahan kontrak sewa dimana masa sewa yang mengalami peralihan (dari tahunan ke bulanan pada kos Anisa dan Kos Grha Qonita). Dampak lainnya berupa baik pemasukkan pendapatan dari hasil usaha sewa indekos bagi para pemilik kos maupun mendapat keringanan/potongan tidaknya dalam pembayaran sewa kos bagi para penghuni sewa kos. Atas kasus yang terjadi maka hal tersebut masuk ke dalam ranah *Overmacht* relatif/ sementara karena pelaksanaannya yang terjadi mengingat pandemi *Covid-19* perlahan dapat berkurang dalam kasusnya maka pelaksanaan sistem pembayaran serta kontrak perjanjian sewa indekos sekiranya dapat kembali seperti semula/normal nantinya.

Kata kunci: Sewa, Kontrak, Perjanjian, Pembayaran, Indekos, Pelajar, Pandemi *Covid-19*, *Overmacht*, Peraturan, Hukum.

ABSTRACT

The Special Region of Yogyakarta or better known as the "Student City" is a favorite place for the people of this country with a myriad of inherent characteristics as a tourist city, cultural city, culinary city, education city, and so on. Therefore, the local community helps meet the need for rental housing (boarding houses) for migrants while they are here. A variety of boarding houses available with various options and costs available. Then at the beginning of 2020 there was a Covid-19 (Coronavirus) epidemic which had a lot of impact or influence in various sectors. One of them is the boarding house business which is being loved especially Yogyakarta is one of the warehouses for college students.

This research was conducted in 3 (three) boarding houses, namely Kos Anisa, Kos Grha Qonita, and Kos Bu Bejo. The methodology used in this study is empirical juridical (sociological) which is reviewed directly in everyday life along with applicable regulations (laws). Then the data used are primary (core) data obtained directly (interviews) by relevant sources and secondary (supporting) data, namely literature or literature which is based on the Civil Code (Civil Law). Data analysis uses qualitative methods in order to obtain accurate and appropriate results. So based on this, the main problems obtained were formulated, namely the implementation of rental payments, the impact felt due to the pandemic, as well as an analysis of the rental payments that occurred (due to the Covid-19 pandemic) based on the Civil Code at Kos Anisa, Kos Grha Qonita, and Kos Bu Bejo.

From the research results obtained, the Covid-19 pandemic is an unexpected event which is included in the realm of Overmacht/Force Majeure in Article 1244-1245 of the Civil Code. So that in the 3 (three) boarding houses that have been studied, various impacts have been found in the form of changes in the payment system (receiving discounts/rebates on Grha Qonita's boarding house and Bu Bejo's boarding house) as well as changes in the rental contract where the rental period is experiencing a transition (from yearly to monthly in Anisa boarding house and Grha Qonita boarding house). Other impacts are in the form of income from the results of the boarding house rental business for the boarding house owners as well as getting relief/deductions in the payment of the boarding house rent for the boarding house tenants. In the case that occurred, it was included in the realm of relative/temporary Overmacht. Due to the implementation that occurred considering the Covid-19 pandemic could slowly decrease in this case, the implementation of the payment system and the boarding house rental agreement contract could return to normal/normal later.

Keywords: Rent, Contract, Agreement, Payment, Boarding, Student, Covid-19 Pandemic, Overmacht, Regulation, Law.

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tusina Efa Rahayu

NIM : 18103040134

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi yang berjudul "Implementasi Pembayaran Sewa Indekos Di Masa Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Studi Kasus di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo)" adalah benar-benar hasil penelitian atau karya sendiri kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar Pustaka. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 19 Mei 2022

Saya yang menyatakan,



Tusina Efa Rahayu

NIM. 18103040134

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara :

Nama : Tusina Efa Rahayu

NIM : 18103040134

Judul : Implementasi Pembayaran Sewa Indekos Di Masa Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Studi Kasus di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 Mei 2022

Pembimbing

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Dr. SRI WAHYUNI, S.Ag., M.Ag., M.HUM.

NIP : 19770107 200604 2 002



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-982/Un.02/DS/PP.00.9/07/2022

Tugas Akhir dengan judul : IMPLEMENTASI PEMBAYARAN SEWA INDEKOS DI MASA PANDEMI COVID-19 DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Kos Anisa, Kos Grha Qonita dan Kos Bu Bejo Yogyakarta)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : TUSINA EFA RAHAYU
Nomor Induk Mahasiswa : 18103040134
Telah diujikan pada : Kamis, 07 Juli 2022
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62d7730643d27



Penguji I

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 62d769291e582



Penguji II

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62d4990e51537



Yogyakarta, 07 Juli 2022
UIN Sunan Kalijaga

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62d850b063e51

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

وَالَّذِينَ الدُّنْيَا أُمُورِ عَلَى نَسْتَعِينُ وَبِهِ الْعَالَمِينَ، رَبِّ لِلَّهِ الْحَمْدُ

بَعْدُ أَمَا أَجْمَعِينَ، وَصَحْبِهِ آلِهِ وَعَلَى الْمُرْسَلِينَ أَشْرَفِ عَلَى وَالسَّلَامُ وَالصَّلَاةُ

Assalamu 'alaikum, wr. wb.

Alhamdulillahirrabil'alamin, segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan hi`dayah-nya kepada kita semua. Menuntun kita ke jalan yang baik dan benar, serta Maha baik dan Maha bijaksana. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW. yang telah membawa kita dari jaman jahiliyah ke jaman yang terang-benerang. Hingga pada kesempatan yang telah diberikan hingga penulis bisa sampai pada tahap ini. Bersyukur atas capaian yang telah diraih serta akan terus mengingat dan mengenang perjalanan yang telah dilalui.

Semangat akan terus terlekat pada diri ini dan tetap serta akan selalu menjaga nya sebagai hal utama dalam memulai serta kelanjutannya dalam menghadapi realita kehidupan kedepannya. *Positive thinking* dan *Positive vibes* membantu keadaan yang lebih baik dan *relax* guna tetap dapat menciptakan suasana diri yang penuh akan kemudahan dan kebaikan. Karena Tuhan akan senantiasa memberikan yang terbaik untuk hamba-hambanya walaupun dengan cara yang sulit diawal namun kemudian kita akan dapat menikmati hasil dari jerih payah yang telah kita lakukan sebelumnya. “*Berakit-rakit ke hulu berenang-renang ke tepian. Bersakit-sakit dahulu bersenang-senang kemudian*”.

Perlahan namun pasti dimana penulis merasa amat sangat bersyukur atas perjuangan yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini yang berjudul “Implementasi Pembayaran Sewa Indekos di Masa Pandemi *Covid-19* Ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Studi Kasus di KosAnisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta)”, serta beribu ungkapan terima kasih kepada para pemberi arahan, saran, dorongan semangat, motivasi, serta do’a sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini walaupun masih jauh dari kata sempurna. Dengan segala kerendahan hati, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan guna perbaikan dari kekurangan yang ada serta sekiranya dapat melengkapi skripsi ini menjadi lebih baik lagi.

Adapun dalam proses selesainya penulisan skripsi ini bukan hanya atas usaha penulis sendiri saja, melainkan juga atas bantuan atau arahan serta dukungan yang diberikan dari beberapa pihak lain. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya dan yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang dengan sukarela atau ikhlas dan tulus dalam membantu kepenulisan skripsi ini, terutama kepada :

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.
2. Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
3. Wakil Dekan III Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sekaligus Dosen Pembimbing Skripsi (DPS), Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Hum. atas kebaikan yang tulus dan ikhlas

dalam memberikan arahan serta membimbing penulis dalam proses penulisan skripsi ini juga tambahan ilmu yang sangat bermanfaat dalam tiap saran yang diberikan hingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Ach. Tahir, SHI, LL.M., MA. yang telah banyak memberikan semangat dan motivasi kepada para mahasiswa/i prodi ilmu hukum.
5. Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Faiq Tabroni, M.H. yang juga banyak membantu dan memudahkan dalam hal urusan akademik para mahasiswa/i prodi ilmu hukum.
6. Dosen Pembimbing Akademik, Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. yang senantiasa mengarahkan dan memberikan masukan-masukan/saran mengenai pembelajaran atau kebaikan untuk kedepannya kepada para mahasiswa/i prodi ilmu hukum.
7. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen dan Staf TU (Tata Usaha) baik di Fakultas Syari'ah dan Hukum maupun yang di Fakultas lain yang baik secara langsung maupun tidak langsung dalam beberapa kesempatan dengan baik hati berbagi banyak memberikan ilmu yang begitu bermanfaat.

8. Bapak dan almh. Mamak tersayang tercinta Pak Sarmadi dan almh. Bu Suwarti yang amat aku rindukan, dimana kasih sayang yang terus mengalir baik dari kalian maupun dari anak mu ini juga (saling timbal balik) tak akan pernah putus sampai kapan pun itu. Kesabaran, dukungan, do'a, dan motivasi yang membuat semangat semakin membara untuk mengejar dan mencapai keinginan dan cita-cita anakmu ini, terutama membahagiakan kalian. Love and miss pak, mak.
9. Saudara/i kandung ku, Kakak-kakak ku, Mas Mbak ku sayang, Mas Rokhim, Mbak Sri, Mbak Fathonah, alm. Mas Nawawi, Mas Bari, dan Mbak Timah. Terimakasih atas do'a dan dukungannya kepada adikmu ini dalam menggapai impiannya. Sayang kalian banyak-banyak.
10. Keponakan-keponakkanku sayang, terimakasih atas semangat nya juga buat Acing/Bulek. Sayang dan rindu kalian, peluk jauh.
11. Paman ku si *Captain* panutan buat para keponakannya, salah satunya aku, Paman Syahri yang Alhamdulillah selalu bisa nguatin aku karena masa-masa berat yanga ku jalani. Terima kasih atas saran-saran atau solusi yang bisa membuat kembali semangat ku untuk terus menggapai impian dan mengesampingkan ego ku untuk tetap bisa fokus pada tujuan ku hingga dimana nantinya aku dapat menikmati hasil jerih payah ku itu. Salam buat bulek dan kakek dirumah, sehat selalu ya.
12. Mas Kur selaku kakak ipar yang sangat banyak membantu ku selama proses awal untuk kuliah dan proses-proses lainnya selama di Jogja, terimakasih atas arahannya serta kebaikan-kebaikan lainnya, juga segenap

keluarga-keluarga ku, baik yang berada didalam maupun luar kalimantan. Terimakasih juga atas dukungan yang diberikan baik secara langsung maupun tidak langsung. Salam jauh.

13. Para sahabati ku Agil Merry Angela dan Elfrida Wiwik Andarini yang telah menemani hampir dalam tiap situasi dan banyak membantu dalam berbagai keadaan. Apapun dan dimanapun serta kapanpun, kalian berdua adalah orang yang mampu mengimbangi segala apa yang ada pada diriku. Kata sayang sudah sangat lumrah bagi kita karena kita akan selalu melakukan kebersamaan dengan kata sayang itu yang akan selalu tersemat pada diri kita.
14. Kawan kuErvian Ratkita Sari, Qonitaton Nadhiroh, Istiqomah, Asmaul Qasanah, Ria Anjarisma, serta teman-teman jaman sekolah dulu. Kawan-kawan ku Aisyah Nabila Taufika, Rustinar, Aryn Silviana, Kurnia Sukma Putra, M. Padli, Qodar Sholihin, Alfaz Aulia Ramadhani dan kawan grup RCH Squad lainnya serta kawan grup Go Skripsi lainnya, juga teman-teman kelompok 42 angkatan 105 KKN Vira Faridatus S dan lainnya, Adik ku Nita Lia dan Pipin Ramadhany, serta intinya para teman-teman seperjuangan baik di dalam maupun luar kampus, yang saling berbagi semangat dan berjuang bersama meraih impian. Tetap semangat.
15. Si tersayang, *my support system*, penyemangat dan si sigap membantu dalam berbagai keadaan yang ku alami. Terima kasih atas waktu yang mau di luangkan bersama ku pada saat mengalami kesulitan yang terkadang hadir tiba-tiba dan sabar dalam menenangkan ku juga menemani ku saat

susah senang secara langsung dan tidak langsung dimana kita sama-sama jauh dari orang tua dan keluarga.

16. Bulek ku, kerabat terdekat yang suka memberi wejangan buat ku apalagi sedang berjauhan seperti ini, Bulek Yetno. Terima kasih bulek, sudah menjadi gambaran bahkan pengganti seorang Mamak buat aku. Sayang bulek, salam kangen jauh, juga buat orang-orang dirumah.
17. Serta Para kerabat baik dekat maupun jauh dan orang-orang sekitar yang sekiranya sangat membantu baik berupa ucapan dukungan maupun do'a-do'a yang tersemat bersamaan dengan kata-kata pada tiap obrolan yang terjadi.

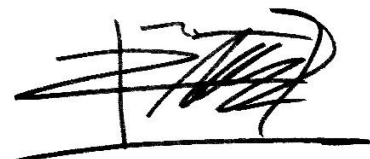
Semoga Allah SWT. senantiasa membalas segala kebaikan-kebaikan yang ada untuk kita semua serta selalu dalam lindungannya. Diberi keberkahan, kesehatan selalu dan kemurahan rizki serta kelancaran dalam segala urusan.

Wassalamu'alaikum, wr. wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 15 April 2022

Penyusun



Tusina Efa Rahayu

NIM. 18103040134

HALAMAN PERSEMBAHAN

**Skripsi ini ku persembahkan atas rasa serta ungkapan
Bersyukur ku kepada Allah SWT. dan Bahagia ku yang amat**

besar kepada :

**~ Kedua Orang Tua ku “Bapak Sarmadi dan almh. Ibu
Suwarti” yang sangat aku cintai, sayangi, dan aku banggakan
di dalam hidup ku;**

&

~ Para Keluarga/Orang-orang Terdekat.

**Terimakasih dan Alhamdulillah ku ucapkan atas Semangat
serta Do’a yang telah menyertai setiap Langkah dan Sujud
dalam Perjuangan meraih Impian ini.**

MOTTO

Jika itu Bertentangan, Lawan!

(If Conflicted, Opponent!)

“Cintai dirimu sendiri, dan selalu ingat Tuhan mu”

(“Love yourself, and always remember your God”)

Keep Fighting!



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	xiii
MOTTO	xiv
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan.....	11
D. Telaah Pustaka.....	12
E. Kerangka Teoritik.....	14
F. Metode Penelitian.....	20
G. Sistem Pembahasan.....	24

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBAYARAN SEWA DI MASA
PANDEMI COVID-19**

A. Perjanjian Sewa Menyewa.....	26
1. Perjanjian.....	26
2. Sewa menyewa	36
3. Sistem Pembayaran Indekos Secara Umum.....	41
B. Kondisi Pandemi Covid-19.....	44
1. Kondisi Pandemi Secara Umum (di Indonesia).....	44
2. Kondisi Pandemi di D.I. Yogyakarta.....	48
C. Overmacht (Force Majeure).....	53
1. Pengertian.....	53
2. Ketentuan <i>Overmacht (Force Majeure)</i>	56

**BAB III TENTANG INDEKOS DAN MASA KONTRAK PERJANJIAN
SEWA DI MASA PANDEMI COVID-19**

A. Asal-usul Indekos Secara Umum.....	62
B. Tentang Indekos di D.I. Yogyakarta.....	70
C. Masa Kontrak Perjanjian Sewa Indekos Pasca Pandemi Covid-19.....	75

**BAB IV PELAKSANAAN PEMBAYARAN SEWA INDEKOS DI MASA
PANDEMI COVID-19 BESERTA ANALISISNYA BERDASARKAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

A. Perbedaan Sistem Pembayaran Sewa Indekos Antara Sebelum dengan Pasca Pandemi Covid-19 dan Praktik Serta Dampak Pada	
---	--

Sistem Pembayaran Sewa Indekos di Masa Pandemi Covid-19.....	81
1. Perbedaan Sistem Pembayaran pada Sewa Indekos.....	82
a. Sistem Pembayaran Sewa Indekos di Masa Sebelum Pandemi Covid-19 (Era Normal).....	82
b. Sistem Pembayaran Sewa Indekos di Masa Pasca Pandemi Covid-19.....	84
2. Praktik serta Dampak pada Sistem Pembayaran Sewa Indekos.....	87
a. Praktik Pembayaran Sewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kos Anisa.....	89
b. Praktik Pembayaran Sewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kos Grha Qonita.....	92
c. Praktik Pembayaran Sewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kos Bu Bejo.....	95
B. Analisis Terhadap Sistem Pembayaran Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Berdasarkan KUH Perdata.....	99

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	111
B. Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA.....	117

CURRICULUM VITAE.....124



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan daerah yang masih masuk dalam jajaran kota di Jawa Tengah. Yogyakarta sendiri banyak di kenal oleh masyarakat luas dengan potensi wisata, budaya, serta memiliki julukan khas yakni sebagai Kota Pelajar, karena banyaknya pilihan perguruan tinggi atau kampus disana. Julukan tersebut sangat melekat sehingga kaitannya dengan dunia menempuh ilmu pendidikan terutama perkuliahan dimana banyak khalayak yang datang baik dari dalam maupun luar daerah untuk melanjutkan studi, atau kunjungan-kunjungan yang diadakan/dilakukan oleh suatu kelompok/organisasi sosial/sekolah seperti mengunjungi tempat-tempat wisata dan budaya khas jogja (museum, malioboro, dan lain-lain). Keanekaragaman yang ada di Jogja mempengaruhi kota itu sendiri menjadi kota yang memiliki ikonik/keunikan (khas) yang melekat serta mudah diingat oleh semua orang.

Yogyakarta sebagai kota pendidikan di perkuat dalam Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2003: Tentang Rencana Strategis Daerah DIY 2004-2008 Dalam Visi dan misi kota Yogyakarta tersirat terwujudnya pembangunan regional sebagai wahana menuju pada

kondisi DIY pada tahun 2020 sebagai pusat pendidikan, pusat budaya dan daerah tujuan pariwisata terkemuka.¹ Membuktikan bahwa benar adanya dan kevalidan atas julukan Yogyakarta sebagai Kota Pelajar/Pendidikan. Menurut *Wikipedia*, Perguruan Tinggi di D.I. Yogyakarta yakni kategori Negeri, Swasta, serta Kedinasan keseluruhannya sekitar 136 Institusi dengan rincian 21 Universitas, 5 Institut, 41 Sekolah Tinggi, 8 Politeknik, dan 61 Akademi dan diasuh oleh 9.736 Dosen.² Jogja sebagai Kota Pelajar banyak memberikan pengaruh dalam sektor pendidikan, seperti ketertarikan seseorang untuk melanjutkan studi di Kota Pelajar tersebut. Dampak yang ditimbulkan memberikan kesan yang baik dalam menunjang angka pendidikan yang tinggi. Apalagi terdapat beberapa kampus yang sangat ikonik/menjadi favorit bagi beberapa kalangan, serta sekaligus bisa menjadikan ajang berwisata/menikmati kota Jogja dengan khas para kaum muda dalam menikmatinya seperti bersantai/berkumpul di kafe bersama teman-teman atau ajang diskusi, jalan-jalan bersama, dan lain sebagainya ala mahasiswa. Dari hal ini juga tidak jauh kaitannya dengan bagaimana meraka (para pendatang) dalam memperoleh tempat tinggal sementara selama berada di kota lain. Timbulnya permasalahan diatas dimana para calon maupun sudah resmi mahasiswa yang menempuh pendidikan lanjutan dalam meraih gelar dalam urusannya terkait tempat tinggal selama jauh dari rumah.

¹Sugiyanto, "Yogyakarta Kota Pendidikan dan Ekonomi Alternatif," (Yogyakarta: Program Studi Ilmu Sosiatri STPMD "APMD"), hlm. 528

²Diakses 25 Maret 2022, melalui https://id.wikipedia.org/wiki/Daerah_Istimewa_Yogyakarta

Bagi para mahasiswa khususnya pendatang dari luar daerah mencari tempat untuk tinggal selama masa pendidikan adalah hal yang biasa serta sering dijumpai. Peningkatan pada jumlah mahasiswa pendatang dari luar daerah secara otomatis menyebabkan pertumbuhan kebutuhan terhadap fasilitas hunian yang bersifat sewa, salah satunya yakni indekost. Hunian sewa ini merupakan kebutuhan berhuni yang bersifat sementara disuatu lokasi atau daerah bagi kaum muda khususnya mahasiswa yang memasuki fase meninggalkan tempat tinggal atau rumah orang tua dikampung halaman atau desa dengan motif atau dalih sebuah pendidikan, atau biasa juga disebut dengan istilah merantau. Alternatif tempat tinggal dengan kapasitas dan biaya yang terjangkau sesuai butget seperti indekost banyak diminati. Berbagai pilihan dalam hunian juga harus diperhatikan dan dipertimbangkan sebab disetiap hunian memiliki fasilitas yang berbeda-beda namun tetap pada kegunaan serta tujuan yang sama disetiap indekosnya.

Sebelum menentukan sebuah kos untuk dihuni, sebuah kesepakatan antara dua belah pihak (calon penghuni kos dengan pemilik kos) perlu ditentukan dan dibuat, dimana tidak jauh dari istilah perjanjian. Perjanjian sendiri merupakan peristiwa di mana satu pihak berjanji atau sepakat kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal yang diperjanjikan/disepakati (prestasi). Perjanjian tidak semata-mata sebuah hasil dari perundingan kedua belah pihak saja melainkan hasil kesepakatan dan persetujuan guna saling meyakinkan dan mengikat sebuah kontrak

dari sewa/pinjam kos yang akan digunakan. Pengertian perjanjian sendiri ada didalam Pasal 1313 KUHPerdara, sedangkan syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320-1337 KUHPerdara.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), indekos berarti tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).³ Indekos disebut juga kos-kosan, kamar kos, adalah salah satu persewaan kamar yang umum di Indonesia. Artinya, menyewa sebuah indekos sama dengan menyewa kamar. Rumah sewa dan kamar indekos adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang digunakan oleh pihak penyewa dengan kesepakatan di awal kontrak antara pihak penyewa dan pemilik kamar indekos, dimana ada persetujuan antara pihak penyewa dengan pemilik kos kemudian pemilik kos menyerahkan dalam waktu yang di tentukan bukan untuk kepemilikan hanya dalam sistim kontrak saja, kamar indekos tersebut kepada penyewa setelah kedua belah pihak sudah melakukan transaksi tersebut.⁴

Yogyakarta sendiri telah terkenal akan gudangnya kampus serta ramainya para mahasiswa/i yang berada di kota ini untuk berkuliah dan datang dari berbagai penjuru daerah di Indonesia bahkan dari luar Indonesia. Tidak heran bahwa Jogja menjadi tempat terfavorit dan ikonik dengan dunia pendidikan serta pariwisata, budaya, dan kuliner nya. Para mahasiswa/i bisa sekaligus menikmati suasana Jogja dengan segala apa

³Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, diakses 03 Januari 2022, melalui <https://kbbi.web.id/indekos>

⁴Aminah Sari Pulungan dan Ikhwanuddin Harahap, "Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekost," *Jurnal El-Thawalib*, Vol. 2, No. 3, (Juni 2021), hlm. 140-141

yang ada di kota itu. Juga banyak ditemui nya berbagai tempat atau lokasi sewa indekos di tiap penjurunya. Karena para perantau perlu akan tempat untuk tinggal selama masa menempuh pendidikannya atau rantau dalam artian bekerja selama` berada di luar kota, dan para masyarakat lokal berbondong-bondong memanfaatkan lahan mereka yang masih ada untuk dibangun bangunan hunian sewa untuk membantu mereka para pendatang mendapat tempat tinggal juga menambah penghasilan mereka para masyarakat lokal, jika dilihat-lihat itu sangat menguntungkan kedua belah pihak.

Hingga pada awal tahun 2020, Indonesia mengalami kejadian diluar dugaan manusia dimana sebuah virus melanda dan menyebar dengan cepat yang mengakibatkan banyak dampak merugikan, termasuk mempengaruhi pada persoalan indekos, virus tersebut kita kenal dengan sebutan yaitu *Covid-19*. Di Yogyakarta sendiri virus ini dengan cepat menyebar dan banyak menjatuhkan korban serta mempengaruhi kepariwisataan dan lain-lain. Aturan yang dibuat dimana bertujuan untuk mengurangi timbulnya penularan virus, seperti pengurangan aktivitas, kerumunan-kerumunan, dan lainnya setiap waktunya tidak begitu menjamin terhadap pengurangan pada penularan virus *Covid-19* yang sering kali naik turun dalam kasusnya. Bahkan, walaupun sering memperketat dengan sistem PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) dan sebagainya, hanya beberapa persen yang dapat memberi pengaruh, karena pada dasarnya

semua kembali kepada manusia itu sendiri terhadap bagaimana mereka menerapkan hidup sehat dan menjaga diri, serta kehendak Tuhan.

Kasus yang semakin melonjak dan menyebar ke berbagai daerah membuat beberapa pengumuman mendadak terbit pada tiap kampus, sistem pembelajaran *online* (jarak jauh atau (daring) dalam jaringan) diterapkan yang semula hanya sekitar satu bulan atau hingga waktu yang belum ditentukan kembali malah menjadi perpanjangan hingga lebih dari satu tahun. Karena pembatasan pemberlakuan aktivitas pada area umum mengakibatkan pencegahan mulai diterapkan pada tempat-tempat umum yang sekiranya banyak orang-orang beraktivitas secara atau dengan skala besar disana, salah satunya yakni kampus. Lantas para mahasiswa/i yang berasal dari luar daerah dengan segera juga mempersiapkan segala yang ada secara mendadak untuk turut serta kembali pulang ke rumah/daerah masing-masing karena kemungkinan tidak adanya kegiatan yang dilakukan selama masa itu di tempat rantauan, baik itu meninggalkan kos secara total maupun sementara dan meninggalakn sebagian barang-barang mereka di indekos. Pembelajaran daring pun berjalan terus hingga waktu yang belum ditentukan hingga kapan, tidak hanya pada dunia perkuliahan saja namun pendidikan lain seperti sekolah juga sama serta pada pekerjaan atau kegiatan yang sekiranya bisa dilakukan dirumah saja atau dapat dilakukan secara *online*.

Dalam kasus indekost, pandemi *Covid-19* ini cukup mempengaruhi dalam berbagai faktor, seperi sebuah sistem baru yang diterapkan kos serta

pada hal atau urusan pembayaran. Di wilayah sekitar Jogjakarta sendiri kehidupan indekos (kos-kosan) pada masa pandemi ini sebagian penghuninya masih ada yang tidak menempati alias masih pulang dan sebagian ada yang tetap atau masih menetap. Karena beberapa kemungkinan seperti mahasiswa yang berstatus mahasiswa baru atau semester awalan/pertengahan lebih memilih pulang daripada bertahan di kos. Sedangkan mahasiswa yang berstatus semester akhir atau mahasiswa yang memiliki kepentingan seperti kegiatan yang tak bisa ditinggal atau urusan lain lebih memilih untuk tinggal atau bertahan. Kedua perbedaan tersebut sangat mempengaruhi pada sistem pengelolaan indekos baik dalam hal penggunaan/pemakaian maupun pembayaran dimana kedua faktor tersebut sangat mencolok dalam perubahannya selama pandemi berlangsung.

Pada dasarnya selama pandemi berlangsung hingga saat ini memberikan banyak dampak terutama bagi manusia atau orang yang memiliki usaha, bahkan sebagian dari mereka banyak yang gulung tikar dikarekan pendapatan yang diperoleh pada masa normal dengan masa pandemi sangat jauh, perbandingan yang sangat berbeda membuat mereka harus bisa mengolah dan mengatur ulang/kembali sistem yang digunakan dalam usaha mereka. tidak jauh dari itu, salah satu dari usaha yang ada yakni pendirian/pengadaan rumah atau kamar sewa, yakni kontrakan atau kos-kosan. Kos-kosan sendiri bagi para pemilik yang mengelola di masa pandemi ini banyak memberikan dampak terutama dalam hal pembayaran.

Para penghuni maupun si pemilik kos sendiri mendapatkan perubahan dalam hidup mereka pada urusan penghasilan, sehingga pemilik kos harus bisa menyesuaikan bila ia paham akan kejadian yang tengah melanda terutama dalam perekonomian yang berkaitan akan penghasilan baik dari para penghuni sendiri maupun orang tua para penghuni guna pembayaran kos-kosan tersebut.

Dalam beberapa aspek kehidupan terlebih atas kejadian adanya wabah *Coronavirus* yang melanda seluruh negeri hingga dunia terhadap dampak yang diakibatkan terdapat hal positif dan negatif. dimana kita sebagai manusia lebih bisa mengetahui mana yang benar dan mana yang salah. Hal positif tersebut bisa ditemukan pada keadaan kita yang mana pada pandemi ini baik disuruh maupun tidak kita akan melakukan yang terbaik untuk diri kita sendiri. Virus ini sangat mematikan dan banyak menyebabkan kematian serta telah banyak menelan korban jiwa. Maka menjaga Kesehatan, pola hidup yang teratur dan berhati-hati selama menjalani kehidupan sehari-hari pada masa yang berbeda ini merupakan tantangan tersendiri karena perlahan kita akan berbau pada kehidupan yang baru ini. Serta keadaan bumi yang perlahan menampakkan langit birunya pada padatnya kota-kota besar akibat polusi yang ada. Pengurangan segala aktivitas diluar ruangan membantu keadaan sekitar alias lingkungan menjadi lebih nyaman dipandang dan udara yang perlahan membaik. Setidaknya keadaan menjadi lebih sedikit sehat ketimbang sebelumnya. Sedangkan pada hal negatif tentu sudah dipastikan kita semua

tahu akan bagaimana yang dimaksud hal tersebut. Tidak bisa leluasa lagi dalam menjalani hari-hari biasanya, apapun yang dilakukan semua perlu kewaspadaan karena lengah sedikit dapat berakibat fatal, diamati/cek setiap waktunya guna pendeteksian virus, sektor-sektor yang tengah digandrungi atau dilakukan seperti usaha, bekerja, dan lainnya mengalami penurunan secara signifikan dan banyak berdampak pada kerugian dalam hal tersebut. Kesulitan yang dihadapi tersebut sangat membuat kehidupan dimana sebagai sumber penghasilan menjadi buruk. Keterbatasan atas pemberlakuan yang ada menutup segala akses dalam melakukan kegiatan atau aktivitas. Sangat menyulitkan bagi para orang-orang yang terbiasa bekerja rutin dalam keadaan secara langsung di lokasi bekerja, apalagi bagi orang-orang yang tidak begitu paham terhadap teknologi karena mayoritas pekerjaan yang menggunakan sistem atau dialihfungsikan ke media *online*.

Atas pandemi yang terjadi dan pengaruhnya pada kehidupan terutama dunia pendidikan, sosial dan ekonomi yang sangat terasa dampaknya membuat kita sebisa mungkin memutar pikiran untuk menggunakan alternatif cara dalam melakukan keterbatasan yang ada. Tetap bisa produktif di tengah situasi pandemi dan memiliki banyak ide/cara dalam mengatasinya. Juga pada apa yang terjadi pada kehidupan rantau dalam menghuni hunian sewaan di masa pandemi. Sesuai peraturan yang ada/telah tercantum (diatur) bahwa pada sistem pembayaran yang dilakukan harus lah sesuai serta atas persetujuan keduanya dan dalam

situasi saat ini jelas kehidupan indekos ikut berdampak. Maka bagaimana kiranya sikap pengelola dalam bisa mengatur ulang sistem pembayaran pada indekos dalam menyesuaikan akan situasi yang berdampak saat ini. Dan pada beberapa peraturan apakah telah sesuai walau pada pelaksanaannya tidak begitu mencolok sama dengan napa yang ada di dalam peraturan tersebut namun sekiranya telah berjalan minimalnya sesuai dengan apa yang ada pada peraturan tersebut.

Sehingga, dari hasil uraian latar belakang yang telah dipaparkan diatas mengenai permasalahan pembayaran indekos di era pandemi *Covid-19* ini, maka penyusun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai :

“IMPLEMENTASI PEMBAYARAN SEWA INDEKOS DI MASA PANDEMI COVID-19 DI DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Studi Kasus di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas oleh penulis, terkait dengan implementasi pembayaran sewa indekos di masa pandemi *Covid-19* di ditinjau dari kitab undang-undang hukum perdata, maka telah di dapat rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana implementasi pembayaran sewa di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta serta dampak yang dirasakan akibat terjadinya pandemi?

2. Bagaimana analisis dari pembayaran sewa di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta yang terjadi (akibat pandemi *Covid-19*) berdasarkan segi hukum (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dan kegunaan penelitian ialah sebagai berikut :

1. Tujuan

- a. Untuk menjelaskan implementasi dari pembayaran sewa di Kos Anisa, Kos Grha Qonita, dan Kos Bu Bejo Yogyakarta serta dampaknya.
- b. Untuk menjelaskan apa yang di dapatkan/hasil dari penelitian yang telah dilakukan yang kemudian di analisis berdasarkan hukum nya yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Kegunaan

- a. Dapat memberikan tambahan ilmu serta sumbangan pemikiran dan informasi terkait pembayaran sewa indekost di masa pandemi *Covid-19*, di mana dalam pelaksanaannya apakah mengalami banyak perbedaan/perubahan (dampak), praktiknya antara di masa normal dengan di masa pandemi seperti apa, serta seperti apa analisis nya berdasarkan Kitab Undang-undang hukum perdata.
- b. Dalam rangka penyusunan penelitian hukum sebagai tugas akhir yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas

Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

D. Telaah Pustaka

Untuk menghindari terjadinya kesamaan dalam penelitian sebelumnya, penyusun melakukan penelusuran serta tinjauan yang berkaitan dengan pembayaran indekost di masa pandemi *Covid-19* di tinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).

Skripsi yang ditulis oleh Carissa Dianputri yang berjudul “Negoisasi Kontrak karena Force Majeure Akibat Pandemi *Covid-19* ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata”. Dalam skripsi ini pokok pembahasannya adalah untuk mengetahui apakah Pandemi *Covid-19* ini dikategorikan sebagai force majeure, dan apakah dengan terjadinya Pandemi *Covid-19* dapat dilakukan negosiasi kontrak oleh pihak yang tidak mampu memenuhi prestasinya.⁵

Skripsi yang ditulis oleh Nita Fortuna Herdinata yang berjudul “Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi *Covid-19* Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”. Pada skripsi ini penelitian yang dilakukan lebih fokus pada bentuk keringanan atau kebijakan baru yang diberikan di masa pandemi *Covid-19* yang bertujuan untuk mengetahui pemahaman pemilik dan penyewa terkait akad sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Lowokwaru Malang pada masa

⁵Carissa Dianputri, “Negoisasi Kontrak karena Force Majeure Akibat Pandemi *Covid-19* ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata,” Skripsi Thesis Universitas Tarumanegara (2021)

pandemi *Covid-19* serta untuk mengetahui pemahaman para pihak terhadap akad sewa menyewa kamar kos di masa pandemi perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).⁶

Skripsi yang ditulis oleh Yundha Wiyadi Rahman yang berjudul “Upaya Pengelola Kost Terhadap Penyewa Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kost Hasan Putri Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara”. Dalam skripsi ini bertujuan untuk mendapatkan data dan informasi tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar di Kost Hasan Putri, mengungkap faktor penyebab penyewa tidak mematuhi tata tertib dalam surat perjanjian sewa kamar kost, akibat hukum penyewa yang wanprestasi terhadap surat perjanjian sewa menyewa kamar kost, serta upaya yang bisa dilakukan pihak pengelola kost terhadap penyewa yang wanprestasi dalam surat perjanjian sewa menyewa kamar kost.⁷

Skripsi yang ditulis oleh Karlindasari yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”. Dalam skripsi ini menjelaskan mengenai tujuan untuk mengetahui penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya dan untuk mengetahui tinjauan hukum

⁶Nita Fortuna Herdinata, “Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,” Skripsi Thesis Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim (2021)

⁷Yundha Wiyadi Rahman, “Upaya Pengelola Kost Terhadap Penyewa Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kost Hasan Putri Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara,” Skripsi Thesis Universitas Tanjungpura (2017)

Islam terhadap penetapan pembayaran listrik bagi penghuni kos yang tidak menempati kosannya di kos Annisa Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung.⁸

Jurnal yang ditulis oleh Aminah Sari Pulungan dan Ikhwanuddin Harahap dengan judul “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekost”. Penelitian ini berkesimpulan bahwa akad sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan di lakukan secara lisan tanpa dihadiri saksi. Pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Sihitang Kota Padangsidempuan Tenggara yaitu mengambil manfaat dari objek sewa yaitu berupa kamar indekos beserta isinya ataupun fasilitasnya pemanfaatan sewa kamar indekos yang dilakukan di Kelurahan Sihitang merupakan bertentangan dengan Fiqh Muamalah, Perjanjian dalam *ijarah*.⁹

E. Kerangka Teoritik

Teori yang digunakan oleh penyusun dalam menyusun skripsi ini adalah :

1. Teori Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum

Perdata, yang berbunyi : “*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan*

⁸Karlindasari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung),” Skripsi Thesis UIN Raden Intan Lampung (2020)

⁹Aminah Sari Pulungan danIkhwanuddin Harahap, “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekost”, *Jurnal El-Thawalib*, Vol. 2, No. 3, (Juni 2021)

dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁰Perjanjian juga merupakan persetujuan antara kedua belah pihak yang sepakat atas suatu ikatan atau kontrak. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara sendiri mengatur syarat sahnya suatu perjanjian, yang berbunyi : "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang*".¹¹

Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa prestasi merupakan bentuk kewajiban untuk memberi sesuatu, mengerjakan sesuatu, dan tidak mengerjakan sesuatu. Para pihak yang tidak memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian disebut wanprestasi dan bentuk prestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa ialah kewajiban salah satu pihak untuk memberi sesuatu berupa barang atau tempat untuk disewakan kepada pihak lainnya yang juga mempunyai kewajiban untuk memberi sesuatu berupa biaya sewa.¹² Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi : "*Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan*

¹⁰Pasal 1313, "Kitab Undang-undang Hukum Perdata," hlm. 328

¹¹Pasal 1320, hlm. 329

¹²I Gede Yudi Arsawan, "Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa," *Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu*, Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL

suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu".¹³ Merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Menurut KBBI, sewa yakni pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, dan yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Sedangkan menyewa yakni memakai (meminjam, menampung dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.¹⁴Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian menyatakan dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.

¹³Pasal 1548, hlm. 371

¹⁴Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, diakses 26 Desember 2021, melalui <https://kbbi.kemdikbud.go.id>

Perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) banyak digunakan oleh para pihak karena dengan adanya perjanjian sewa menyewa rumah (kos-kosan) ini dapat membantu para pihak baik itu pihak penyewa maupun pemilik rumah (kos-kosan) yang mana akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan kenikmatan dari rumah (kos-kosan) yang di sewa dan pemilik rumah (kos-kosan) akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa. Undang-undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum, yaitu bila waktu yang ditentukan telah habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.¹⁵

2. Teori *Overmacht* atau *Force Majeure*

Menyimpang dari asas, bahwa debitur yang tidak memenuhi suatu perikatan wajib mengganti kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannya, maka ia tidak usah membayar ganti rugi, bilamana kelalaian itu tidak dapat

¹⁵Rebecca Kallo, Meiryana Nurlinda, Hasby Noer Ashiddiqe, "Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata," *Lex Suprema*, Vol. 3, No. 1 (2021)

dipertanggungjawabkan padanya karena ia dapat mengemukakan suatu alasan yang membenarkan perbuatannya (*rechtsvaardigingsground*).

Asas yang dimaksud di atas disebutkan dalam Pasal 1239 KUHPerdara yang menyatakan bahwa seorang debitur yang tidak memenuhi perikatan, melakukan wanprestasi dan karenanya harus mengganti kerugian. Namun demikian, Undang-undang juga memberikan pengecualian yang diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara yang menyatakan bahwa debitur harus dihukum untuk membayar ganti rugi sejauh ia tidak dapat membuktikan bahwa perikatan tidak atau terlambat untuk dipenuhinya karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya.¹⁶

Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi : “*Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.*” Serta Pasal 1245 yang berbunyi : “*Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.*”¹⁷

¹⁶Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 23

¹⁷Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 315

Pasal 1245 KUHPerdota memberikan ketentuan yang senada, dengan menetapkan bahwa debitur dibebaskan dari penggantian kerugian, bilamana ia karena *overmacht* atau keadaan yang tidak terduga berhalangan untuk memberikan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu yang ia wajib melakukannya atau membuat sesuatu yang terlarang. Istilah dalam Pasal 1244 KUHPerdota, karena suatu hal yang tidak terduga pun tidak dapat dipertanggungjawabkan dan istilah dalam Pasal 1245 KUHPerdota, yakni alasan keadaan memaksa atau alasan suatu kejadian tidak disengaja, mempunyai pengertian yang sama.¹⁸

Pihak yang harus membuktikan adanya *Overmacht* adalah pihak debitur yang tidak dapat berprestasi dan yang harus dibuktikan adalah :

- a. Bahwa debitur tidak mempunyai kesalahan atas timbulnya halangan prestasi;
- b. Tidak memiliki pilihan lain;
- c. Halangan itu tidak dapat diduga sebelumnya; serta
- d. Debitur tidak menanggung resiko baik menurut ketentuan Undang-undang (UU) maupun perjanjian.

Ciri-ciri dari *Overmacht* :

1. Suatu hal yang tidak terduga (Pasal 1244 BW).
2. Keadaan memaksa (Pasal 1245 BW).
3. Diluar sahnya si berutang (Pasal 1444 BW).

¹⁸*ibid*, hlm. 23

Terdapat 2 (dua) macam *Overmacht* :

- a. *Overmacht* Absolut (Obyektif), yaitu *overmacht* yang benar-benar tidak dapat diatasi.
- b. *Overmacht* Relatif (Subyektif), yaitu *overmacht* yang sesungguhnya dapat diatasi, tetapi dengan pengorbanan yang besar.

F. Metode Penelitian

Penelitian sering di deskripsikan sebagai suatu proses investigasi yang dilakukan dengan aktif, tekun, dan sistematis, yang bertujuan untuk menemukan, menginterpretasikan, dan merevisi fakta-fakta. Metode penelitian yang akan digunakan oleh penyusun dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan digunakan penyusun yakni penelitian lapangan yang merupakan salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif yang tidak memerlukan pengetahuan mendalam akan literatur yang digunakan dan kemampuan tertentu dari pihak peneliti. Penyusun akan melakukan wawancara secara langsung untuk memperoleh data.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni menggambarkan pada keadaan implementasi pembayaran sewa indekos di masa pandemi *Covid-19* di beberapa lokasi (sekitar lingkungan kampus UIN Sunan Kalijaga)

dengan analisis data sebagai jawaban atas permasalahan yang dibahas. Penelitian deskriptif sendiri adalah metode yang dilakukan untuk mengetahui gambaran, keadaan, suatu hal dengan cara mendeskripsikannya sedetail mungkin berdasarkan fakta yang ada. Dan penelitian deskriptif analitis sendiri yakni metode untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna dan secara signifikan dapat mempengaruhi substansi penelitian. Artinya metode ini men`yajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan partisipan atau objek dan subjek penelitian. Metode ini juga berusaha untuk menganalisis subjek penelitian agar didapatkan data yang mendalam. Penelitian ini meneliti dengan mengungkapkan fakta secara obyektif sebagaimana yang ditemukan di lapangan.

3. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan pendekatan *juridis empiris* yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi di dalam kehidupan masyarakat. Nantinya penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data secara lapangan dari sumber langsung serta nantinya dikaitkan dengan hukum yang ada (berlaku).

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan oleh penyusun dalam penelitian ini ialah

:

a. Data Primer

Data primer merupakan pengumpulan data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti.¹⁹ Jenis data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber utama, diamati dan dicatat, seperti wawancara dan observasi yang nantinya akan dilakukan dan dilaksanakan di 3 (tiga) indekos sekitar lingkungan UIN Sunan Kalijaga.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dikumpulkan oleh orang atau pihak lain.²⁰ Atau dalam arti lain data sekunder merupakan data pendukung. Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan peneliti secara tidak langsung dengan teknik studi pustaka, analisis media, serta tetap ditinjau secara cermat pada saat penyusunan yang nantinya berupa atau terkait pendukung untuk membantu menunjang hasil data yang relevan dan kuat. Seperti hasil-hasil penelitian, rancangan undang-undang, hasil karya pakar hukum, dan lain sebagainya.

¹⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 11

²⁰*Ibid*, hlm. 11

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan oleh penyusun untuk penelitian ini ialah :

a. Observasi

Observasi yakni peninjauan secara cermat.²¹ Observasi merupakan proses pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai masalah yang sedang diteliti oleh peneliti di Indekost D.I. Yogyakarta (sekitar lingkungan UIN Sunan Kalijaga).

b. Wawancara

Wawancara dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yakni tanya jawab dengan seseorang (pejabat dan sebagainya) yang diperlukan untuk dimintai keterangan atau pendapatnya mengenai suatu hal, untuk dimuat dalam surat kabar, disiarkan melalui radio, atau ditayangkan pada layar televisi, tanya jawab direksi (kepala personalia, kepala humas) perusahaan dengan pelamar pekerjaan, tanya jawab peneliti dengan narasumber.²² Wawancara sendiri dikenal juga dengan teknik komunikasi langsung dengan kontak secara langsung kepada narasumber, dengan hasil yang diperoleh nanti menjadi acuan pengumpul data baik untuk pembandingan maupun untuk pelengkap. Nantinya akan dilakukan bersama dengan pengelola indkost beserta pihak yang terkait indkost yang

²¹Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, diakses 03 Januari 2022, melalui <https://kbbi.web.id/observasi>

²² Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, diakses 03 Januari 2022, melalui <https://kbbi.web.id/wawancara>

akan diteliti (di sekitar lingkungan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).

c. Dokumentasi

Dokumentasi yakni cara untuk memperoleh data atau informasi tambahan yang bisa diperoleh dari buku, dokumen, gambar dan lain sebagainya yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

6. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif agar metode pengolahan data penelitian dapat dilakukan secara mendalam dari hasil data lapangan yang ada, sehingga dapat memberikan hasil akhir yang relevan dari proses hingga akhir pengumpulan data yang diteliti.

G. Sistematika Pembahasan

Agar mudah dalam memaparkan penjelasan-penjelasan yang akan dikemukakan serta memperoleh gambaran yang jelas mengenai tahapan-tahapan penelitian, maka penyusun mengarahkan susunan-susunan untuk menjabarkan mengenai penelitian, yakni dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan. Yakni penyampaian terkait deskripsi secara umum penelitian berupa latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka penelitian, kerangka

teoritik penelitian, metode penelitian, dan sistematika pembahasan pada penelitian.

Bab II Tinjauan Umum. Tentang pembayaran sewa di masa pandemi *Covid-19*, dimana teori-teori yang digunakan dipaparkan lebih kompleks sehingga penelitian yang dilakukan sesuai dengan adanya penggunaan kerangka teoritik (teori-teori) tersebut.

Bab III Gambaran Umum. Penjelasan terkait indeks sebagai obyek penelitian serta tentang masa kontrak perjanjian sewa yang dilakukan atau terjadi selama pandemi *Covid-19* berlangsung.

Bab IV Pembahasan beserta Analisis Penelitian. Memaparkan bahasan inti yakni praktik sistem pembayaran sewa indeks di masa pandemi dan perbedaannya dengan masa normal di tambah dampak yang terjadi, serta analisis dari penelitian yang dilakukan berdasarkan segi hukum yakni dari kejadian yang terjadi (pembayaran sewa indeks di masa pandemi) dengan hukum yang berlaku (Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Bab V Penutup. Akhir dari rangkaian pemaparan yang telah peneliti lakukan dimana memuat kesimpulan atau deskripsi singkat dari hasil penelitian (jawaban dari rumusan masalah yang terletak di awal bab satu), serta saran terkait tema/judul yang di angkat atau dari hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan diatas dapat diambil kesimpulan yaitu :

1. Pandemi yang terjadi mempengaruhi tatanan dan pengelolaan pada sistem dan peraturan suatu indekos. Walaupun tidak semua indekos mengalami hal tersebut. Karena Yogyakarta merupakan salah satu wilayah yang sibuk serta keluar masuk orang-orang atau barang/transportasi dari dalam ke luar atau dari luar ke dalam wilayah Yogyakarta membuat virus *Covid-19* terbawa dan cepat menyebar. Serta tak jauh dari itu indekos yang berada dan tersebar di daerah Yogyakarta ikut terlibat dan terdampak. Maka perlunya pengetatan pada hal-hal yang bersifat keluar masuk serta pemeriksaan rutin dilakukan/cek guna mengantisipasi penyebarluasan virus. Begitu juga dengan indekos yang mau tidak mau sistem yang telah ada kembali dirubah untuk penyesuaian dengan keadaan.
2. Pada ketiga indekos yang telah diteliti yakni kos Anisa, kos Grha Qonita, dan kos Bu Bejo memiliki perbedaan dalam menyikapi atas dampak yang didapat akibat pandemi yang tengah mewabah. Sesuai dengan beberapa ketentuan yang telah diatur dalam beberapa Pasal yang ada dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

khususnya dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 mengenai *Overmacht* atau *Force Majeure* terkait adanya pandemi *Covid-19* yang sedang mewabah/melanda negara kita bahkan seluruh dunia dengan berbagai dampak yang ada akibat keadaan ini yang sedang kita alami saat ini.

3. Sehingga pandemi *Covid-19* dapat dikatakan suatu kejadian tak terduga yang mana terjadi diluar kehendak manusia sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) UU No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana yang mana masuk dalam ranah *Overmacht/Force Majeure*. Pembayaran sewa indekos pada penghuni kos selaku debitur dapat tetap dilaksanakan di masa pandemi *Covid-19* saat ini dengan pemberian keringanan biaya sewa oleh pemilik kos selaku kreditur atas adanya kejadian yang menimpa. Sedangkan kontrak perjanjian berjalan atas dasar kesepakatan salah satu pihak dimana akan tetap melanjutkan kontrak atau tidaknya, atau pada saat penghuni kos melanjutkan kontrak maka pada saat itu juga pemilik kos memberikan beberapa perubahan didalamnya, tergantung pada situasi serta si pemilik kos sendiri. Ketiga indekos yang telah diteliti memiliki perbedaan pada pemberian sistem kontrak yang terjalin namun tetap pada mengacu atas Pasal diatas yang mana para penghuni tidak perlu memberikan biaya ganti rugi alias beban biaya tambahan atau pembayaran yang biasa dilakukan, melainkan alternatif pemberian potongan biaya pada pembayaran sewa kos telah dilaksanakan sebagaimana mestinya selaku akibat dari dampak pandemi *Covid-19* yang terjadi.

4. Implementasi pada pembayaran ketiga *sample* indekos. Yang pertama, Kos Anisa pada saat pandemi tetap menerapkan pembayaran yang sama dengan masa normal/sebelum pandemi dimana para penghuni tetap membayar sesuai jatuh tempo serta biaya yang sama seperti biasanya, hanya saja ketika kontrak selesai dan para penghuni tetap melanjutkan kontrak sewa maka perubahan yang dialami yakni peralihan masa sewa yang sebelumnya tahunan menjadi bulanan sehingga pembayaran yang dilakukan terhadap biaya sewakos Anisa yakni menjadi perbulan. Kedua, Kos Grha Qonita yang merupakan kos dengan masa sewa per enam (6) bulan (setengah tahun) mengalami perubahan yakni untuk para penghuni yang pulang namun barang-barang mereka masih berada di indekos akan mendapat potongan harga sewa serta untuk penghuni yang tidak pulang atau telah kembali atau telah memperpanjangkontrak, sistem masa sewa akan beralih menjadi perbulan dengan biaya sewa yang tetap (tidak ada perubahan alias kembali sama seperti semula/keadaan normal). Serta ketiga, Kos Bu Bejo yang merupakan kos tahunan juga memberikan potongan atau keringanan terhadap biaya sewa kontrak kos untuk para penghuninya. Intinya pada ketiga indekos yang telah diteliti memiliki beragam perubahan sistem pada saat pandemi terjadi. Pembayaran yang mendapat potongan atau keringan harga untuk membantu para penghuni agar tetap bisa membayar sewa indekos, untuk kontrak sendiri tergantung pada penghuni bilamana akan tetap melanjutkan

menyewa atau bila tidaknyamaka lebih memilih untuk mengakhiri kontrak. Atau di dalam kontrak yang memuat beberapa isi terkait perubahan kesepakatan salah satunya yang utama yakni terkait pembayaran selama masa pandemi bagaimana dalam sistemnya. Juga dampak-dampak lainnya yang ada atau dirasakan/dialami pada ketiga indekos selama pandemi, jelasnya banyak memberikan perubahan, untung-ruginya dalam penghasilan penyewaan indekos selama masa pandemi *Covid-19* yang dialami oleh pemilik indekos dan sistem pembayaran yang tetap alias tidak ada perubahan atau mengalami perubahan selama pandemi berlangsung yang dialami oleh penghuni indekos dari pemilik indekos. Serta *Covid-19* yang masuk ke dalam ranah *Overmacht/Force Majeure* alias keadaan memaksa atau keadaan tak terduga dimana dalam sifatnya masuk dalam kategori *Overmacht* relatif (sementara) karena bila diamati pandemi *Covid-19* ini dapat diatasi hingga kedepannya perlahan berkurang dalam kasusnya atau bahkan menghilang sehingga keadaan dapat kembali seperti semula membuat pelaksanaan sistem pembayaran juga kontrak perjanjian yang ada pada sewa indekos dapat dilaksanakan/dilakukan kembali seperti semula atau kembali normal.

B. Saran

Alangkah baiknya apabila indekos yang tengah mengalamidampak akibat pandemi *Covid-19* ini dimana pada ketiga sample indekos yakni :

1. Untuk Kos Anisa, walaupun melakukan peralihan namun pada saat kontrak baru dimulai, biaya yang diberikan tetap pada pembagian dari biaya sewa selama 1 (satu tahun), yakni biaya total setahun dibagi 12 (dua belas). Setidaknya memberikan sedikit keringanan atau potongan dari harga semula biaya sewa kos, terlebih penghuni yang mayoritas mahasiswi perkuliahan yang juga membagi biaya untuk biaya perkuliahan per semester (UKT).
2. Untuk Kos Grha Qonita, yang memiliki sistem pemberian biaya sewa di masa pandemi yang telah sesuai dengan keinginan dan keadaan dimana mendapat potongan bagi yang pulang namun barang-barang milik penghuni yang masih berada di kos, akan tetapi untuk penghuni yang berada di kos atau telah kembali mengalami peralihan sistem pembayaran sewa menjadi perbulan bila kontrak sebelumnya telah usai dan kembali memperpanjang kontrak di kos ini. Setidaknya memberikan keringanan juga pada biaya sewa perbulan untuk penghuni-penghuni yang telah kembali ke kos.
3. Untuk Kos Bu Bejo, yang telah sesuai dengan apa yang kita inginkan namun setidaknya setelah kontrak selesai selama setahun untuk kontrak selanjutnya bisa menerapkan peralihan kontrak (dari tahunan ke bulanan) guna karena kondisi keadaan yang belum begitu bisa ditentukan serta penghuni yang tidak harus terikat kontrak kembali dalam jangka waktu yang lama.

4. Untuk kita semua, semoga penelitian ini dapat memberikan tambahan ilmu atau wawasan terkait sebagai sumber bacaan dan lain sebagainya guna tambahan pengetahuan atas keadaan yang terjadi dengan suatu permasalahan (praktik pembayaran sewa indekos) serta bagaimana pandangan atau aturan yang sesuai terkait hukum yang ada/berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Apriyani, Rini; Sukma, Putu Angga Pratama; Wirawan, Ketut Adi; Firdausi, Firman; Saija, Vica Jillyan Edsti, *Force Majeure in Law*, Yogyakarta: Zahir Publishing, 2021
- , *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019
- Hutabarat, Samuel M.P., *Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*, Indonesia: Grasindo
- Mastorat, *Pengantar Ilmu Perundang-undangan*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2021
- Meliala, Djaja S., 2014, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia
- Poernomo, Sri Lestari, *Perlindungan Konsumen Indeks Perspektif Mahasiswa, Penyewa dan Pemilik Indeks Di Kota Makassar*, Makassar: Nas Media Pustaka, 2021
- Rambe, Alissamiah Amelia, *Tantangan Masyarakat Dalam Menghadapi Covid-19*, Indramayu: Penerbit Adab, 2020
- Redi, Ahmad, *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021
- Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019

Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2017

Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019

Yuliana, Anna; Ruswanto; Gustaman, Firman, *Covid-19: Pandemi yang Menyerang Bumi Kami*, Surabaya: Jakad Media Publishing, 2021

2. Jurnal

Hartana, “Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)”, Volume 2, Nomor 2, (Agustus 2016)

Kallo, Rebecca; Nurlinda, Meiryana; Ashiddiqye, Hasby Noer, “Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Suprema*, Volume III, Nomor 1 (Maret 2021)

Nugraha, Shafwan, “Keputusan Mahasiswa Memilih Tempat Indekos di Mamuju: Focused Group Discussion dengan Mahasiswa Jurusan Manajemen STIE Muhammadiyah Mamuju”, *Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen*, Volume 1, Nomor 2 (2019)

Pulungan, Aminah Sari; Harahap, Ikhwanuddin, “Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekost”, *Jurnal El-Thawalib*, Vol. 2, No. 3, (Juni 2021)

Raysando, Made Bagus Rizal; Setyawati, Ni Komang Arini; Arini, Desak Gde Dwi, “Penyelesaian Wanprestasi Atas Dasar Force Majeure Akibat Pandemi Covid-19 Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen”, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 2, (Juli 2021)

Rondonuwu, Rio Ch., “Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara”, Lex Crimen Vol. VII, No. 6, (Agustus 2018)

Royani, Amoy Ida;, Anggraini, Dewi;MY, Ani Siska, “Pendapatan dan Biaya Operasional pada Bisnis Indekos Selama Masa Pandemi Covid-19,” Seminar Nasional Pariwisata dan Kewirausahaan (SNPK), Vol. 1 (April 2022)

Soleman, Claudia, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, Lex Privatum, Vol. VI, No. 5, (Juli 2018)

Studi Syariah, Hukum dan Filantropi, “Jurnal Ilmiah Mahasiswa,” Jurnal Al Hakim, Volume 3, No. 1 (Mei 2021),

3. Lain-lain

Arsawan, I Gede Yudi, “Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL)”

- Artawan, Komang Adi; Priyanto, I Made Dedy, “Akibat Hukum *Overmacht* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Sepeda Motor (Motor Bike Rent) Oleh Penyewa Warga Negara Asing,” Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Udayana
- Ginting, Budiman, “Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia Pembaharuan terhadap Hukum Perdata di Indonesia”
- Hapsari, Dwi Ratna Indri, “Kontrak Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Suatu Kajian dalam Perspektif Asas-asas Hukum)”, Mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Konsentrasi Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
- Hendra, Rahmad, “Hukum Perdata”
- Isradjuningias, Agri Chairunisa, “Force Majeure (*Overmacht*) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia”
- Pemerintah Kota Yogyakarta Dinas Kesehatan, “Profil Kesehatan Tahun 2021 Kota Yogyakarta (Data Tahun 2020)”
- Sugiyanto, “Yogyakarta Kota Pendidikan dan Ekonomi Alternatif”, Program Studi Ilmu Sosiatri STPMD “APMD” Yogyakarta
- Utomo, Pramudi, “Dinamika pelajar dan mahasiswa di sekitar kampus Yogyakarta (Telaah Pengelolaan rumah kontrak dan rumah sewa)”

Wawancara dengan Pemilik Indekos Anisa (Ibu Kos), di Sapen, Demangan, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, tanggal 16 April 2022

Wawancara dengan perwakilan pengurus Kos Grha Qonita, di Sapen, Demangan, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, tanggal 18 April 2022

Wawancara dengan salah satu penghuni Kos Grha Qonita, di Sapen, Demangan, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta, tanggal 18 April 2022

Wawancara dengan salah satu penghuni sekaligus perwakilan menanyakan secara online dengan pemilik Kos Bu Bejo melalui WhatsApp Chat (Online), di Kab. Sleman, tanggal 18 April 2022

4. Peraturan Perundang-undangan

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana

5. Skripsi

Dianputri, Carissa, "Negoisasi Kontrak karena Force Majeure Akibat

Pandemi Covid-19 ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata”.

Herdinata, Nita Fortuna, “Implementasi Akad Sewa Menyewa Kamar Kos Di Masa Pandemi Covid-19 Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah”.

Karlindasari, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Pembayaran Listrik Bagi Penghuni Kos Yang Tidak Menempati Kosannya (Studi di Kosan Annisa Kelurahan Kopri Jaya Sukarame Bandar Lampung)”

Rahman, Yundha Wiyadi, “Upaya Pengelola Kost Terhadap Penyewa Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Di Kost Hasan Putri Kelurahan Bangka Belitung Darat Kecamatan Pontianak Tenggara”.

6. Website

[https://id.wikipedia.org/wiki/Daerah Istimewa Yogyakarta](https://id.wikipedia.org/wiki/Daerah_Istimewa_Yogyakarta)<https://kbbi.web.id/indekos>

<https://kbbi.web.id/indekos>

<https://kbbi.kemdikbud.go.id>

<https://kbbi.web.id/observasi>

<https://kbbi.web.id/wawancara>

<https://kbbi.lektur.id>

[https://id.m.wikipedia.org/wiki/Peraturan perundang-undangan Indonesia](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Peraturan_perundang-undangan_Indonesia)

<https://www.hkumonline.com/berita/a/bahasa-hukum--klausula-baku-klausula-yang-mengganggu-lt5ce2b65ee9cd9/>

<https://covid19.go.id/p/berita/tahun-2021-menjadi-pembelajaran-penting-menghadapi-pandemi-covid-19>

<https://kamushukum.web.id/?s=overmacht>

<https://indihome.co.id/blog/pasang-surut-bisnis-kos-kosan-dan-cara-mempertahkannya-di-masa-pandemi>

<https://kosputrismadamadiun.blogspot.com/2019/06/asal-mula-kos.html>

<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/447/290>

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/39901/uu-no-24-tahun-2007#:~:text=Undang%2Dundang%20ini%20mengatur%20mengenai,pada%20tahap%20pra%20bencana%2C%20saat>

<https://law.uii.ac.id/blog/2020/06/17/covid-19-sebagai-alasan-force-majeure-dalam-perjanjian-dan-implikasinya-terhadap-perjanjian/>

<https://ekbis.sindonews.com/newsread/327224/34/nelongso-lur-pengusaha-kos-kosan-di-jogja-babak-belur-1612663348>

<https://kkn.undip.ac.id/?p=235524>