

**TINJAUAN YURIDIS PENYITAAN BARANG MILIK PENYEWA
KOS AKIBAT MENUNGGAK PEMBAYARAN**

SKRIPSI



Oleh

Ayu Lestari Aritonang

150710026

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM TAHUN
2022**



**TINJAUAN YURIDIS PENYITAAN BARANG MILIK PENYEWA
KOS AKIBAT MENUNGGAK PEMBAYARAN**

SKRIPSI

**Sebagai salah satu syarat guna
mendapatkan gelar sarjana**



Oleh

Ayu Lestari Aritonang

15710026

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM TAHUN
2022**



SURAT PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya Ilmiah ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam maupun di perguruan tinggi lain;
2. Karya Ilmiah ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam Karya Ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dan ketidakbenaran dalam penjelasan ini, dengan itu saya bersedia mengakui sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah didapatkan, serta sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah didapatkan, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 16 Januari 2022



Ayu Lestari Aritonang

150710026



**TINJAUAN YURIDIS PENYITAAN BARANG MILIK
PENYEWA KOS AKIBAT MENUNGGAK
PEMBAYARAN**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
guna memperoleh gelar sarjana**

Oleh

Ayu Lestari Aritonang

150710026

**Telah diketahui oleh pembimbing pada tanggal
berada dibawah ini**

Batam, 17 Januari 2022



**Drs. Ukas. S.H., M.H.
Pembimbing**



ABSTRAK

Kerap kali terjadi masalah di dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan mengalami banyak kerugian akibat keterlambatan pembayaran uang kos. Dalam hal ini sering kita temukan, dan sering terjadi pemilik kos dengan sendirinya menyita barang untuk dijadikan jaminan dan ditahan sebagai pengganti dari kekurangan pembayaran kos, akibatnya masalah yang terjadi atas penyitaan barang tersebut menjadi suatu masalah baru. Dengan itu penulis ingin meneliti dengan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam Peraturan Perundang-Undangan dan serta peraturan-peraturan lainnya. Penyitaan barang milik penyewa kos tidak dapat dilaksanakan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyitaan barang milik penyewa kos adalah bertentangan dengan hukum. Penyelesaian hukum hanya dengan terlebih dahulu memberikan somasi kepada penyewa kos sebagai peringatan atas kelalaian pembayaran uang sewa. Atas perbuatan wanprestasi pemberi sewa dapat menuntut atas pembayaran sewa disertai bunga sesuai berdasarkan pada Pasal 1243 KUH Perdata ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Penyelesaian permasalahan pembayaran sewa kos ini secara kekeluargaan terlebih dahulu. Penyewa kos dapat membicarakan kembali dengan pemilik kos terkait alasan keterlambatan atau alasan mengapa tidak mampu membayar sewa untuk menemukan solusi terbaik bagi kedua pihak. Selain itu, penyewa kos dan pemilik kos dapat menyepakati bersama untuk memundurkan tenggang waktu pembayaran sewa atau memberi kemudahan pembayaran sewa dengan mekanisme cicilan, yang dapat dimanfaatkan untuk dituangkan secara tertulis. Kata kunci: Kos, Sewa Menyewa, Penyitaan Barang

ABSTRACT

Often there are problems in entering into a lease agreement. The party who rents out suffered a lot of losses due to late payment of boarding fees. In this case, we often find it, and it often happens that the owner of the boarding house automatically confiscates the goods to be used as collateral and is detained as a substitute for the lack of payment of the boarding house, as a result the problem that occurs with the confiscation of the goods becomes a new problem. With that the author wants to research with normative legal research. Normative legal research is a research method that refers to the legal norms contained in laws and regulations and other regulations. The confiscation of the property of the boarding tenant cannot be carried out under the Civil Code. It is against the law to confiscate the property of the renter. Legal settlement is only by first giving a subpoena to the boarding tenant as a warning for negligence in paying the rent. For acts of default, the lessor can demand rental payments with interest in accordance with Article 1243 of the Civil Code. Compensation for unlawful acts of the same age as Article 1365 of the Civil Code. Solve the problem of paying rent for this boarding house amicably first. The renter can discuss again with the landlord about the reason for the delay or the reason why he is unable to pay the rent to find the best solution for both parties. In addition, the renter and the owner of the boarding house can mutually agree to postpone the grace period for paying the rent or to make it easier to pay the rent with an installment mechanism, which can be used to be written down. Keywords: Boarding, Rent, Confiscation of Goods



KATAPENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Kita Yang Maha Esa, padanya segala rahmat dan petunjuk serta segala hidayah, yang senantiasa memberikan kita selalu kemudahan hingga pada saat ini masih diberikan kesehatan dan kesempatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini, yang merupakan diantaranya sebagai persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi Ilmu Hukum Di Universitas Putera Batam

Penyusunan karya ilmiah ini bertujuan untuk menjadi arahan dalam belajar para mahasiswa dalam berargumen. Untuk mencapai tujuan tersebut Skripsi yang penulis buat harus bersumberkan data dari beberapa sumber, sebagaimana buku mahasiswa, Peraturan Perundang-Undangan, Media masa, dan juga Media elektronik untuk dijadikan penyelesaian pada materi skripsi ini dengan judul “***TINJAUAN YURIDIS PENYITAAN BARANG MILIK PENYEWA KOS AKIBAT MENUNGGAK PEMBAYARAN***”

Dalam penyusunan Skripsi sering merasakan beberapa kesulitan seperti keterbatasan materi maupun proses pengembangan materi itu sendiri. Oleh karenanya Skripsi ini masih belum dari kata lengkap, maka dari itu kritik dan saran dari Bapak/Ibu dosen dan kawan-kawan juga benar-benar saya harapkan. Dengan bersenang hati semua hambatan, penulis mengakui bahwa karya ilmiah ini tiada

terwujud tanpa bantuan, arahan, dan dorongan dari berbagai pihak, dengan itu, dengan segala kerendahan hati, penulis sampaikan ucapan rasa terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom. M.SI, Selaku Rektor Universitas Putera Batam.
2. Bapak Dr. Michael Jibrael Rorong, S.T., M.I.Kom Selaku dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora.
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. Sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum. Beliau juga sebagai Pembimbing Skripsi penulis yang telah banyak berkontribusi dengan segala kerendahan hati memberikan arahan dan penuh bimbingan, yang juga bersedia untuk meluangkan waktunya untuk memberikan masukan dan pendapat kepada penulis.
4. Bapak Drs. Ukas, S.H., M.Hum. Selaku dosen Program Studi Ilmu Hukum yang juga sekaligus sebagai dosen pembimbing penulis sudah banyak berkontribusi dalam banyak hal dari penulisan skripsi ini.
5. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn Sebagai dosen Akademisi yang sudah banyak mengasih saran ilmu Hukum sewaktu penulis kuliah.
6. Ibu Lenny Husna, S.H., M.H sebagai dosen program studi Hukum yang sudah banyak berkontribusi dalam hal ilmu Hukum Perikatan selama penulis kuliah.
7. Bapak Zuhdi Arman, S.H., M.H. Sebagai dosen Program Studi Ilmu hukum yang sudah banyak berkontribusi dalam hal Penulisan Karya Ilmiah selama penulis kuliah.

8. Para dosen dan staff Universitas Putera Batam penulis juga ucapkan terima kasih.
9. Kepada Ibunda Espianna Tampubolon yang selalu mendampingi anaknya, memberikan semangat, selalu memberikan motivasi, dan selalu mendoakan penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada seluruh rekan-rekan sekaligus teman seperjuangan Mahasiswa Ilmu Hukum yang sudah memberikan saran serta semangat pada penulis.
11. Kepada Abang dan Kakak, yang selalu mendukung dan menyemangati penulis hingga menyelesaikan skripsi.

Penulis mengatakan rasa berterima kasih kepada semua bagian yang penulis sampaikan, besar harapan skripsi yang ditulis oleh penulis dapat bermamfaat oleh penulis khususnya dan bermamfaat oleh pembaca secara umumnya. Bagi pihak yang telah berkontribusi penulisan ini, semoga mendapatkan keberkahan dan kebaikannya yang dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Batam, 16 Januari 2022

Penulis,



Ayu Lestari



DAFTAR ISI

| | |
|-------------------------|-----|
| HALAMAN SAMPUL..... | i |
| HALAMAN JUDUL..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iv |
| ABSTRAK..... | v |
| ABSTRACT..... | vi |
| KATA PENGANTAR..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xv |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|-----------------------------------|----|
| 1.1.. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1.2.. Identifikasi Masalah..... | 11 |
| 1.3.. Batasan Masalah..... | 11 |
| 1.4.. Rumusan Masalah..... | 12 |
| 1.5.. Tujuan Penelitian..... | 12 |
| 1.6.. Manfaat Penelitian..... | 12 |
| 1.6.1. Manfaat Praktis..... | 13 |
| 1.6.2. Manfaat Teoritis..... | 13 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|---|----|
| 2.1. Kerangka Teori..... | 15 |
| 2.1.1. Teori Kepastian Hukum..... | 15 |
| 2.1.2. Teori Efektifitas Hukum..... | 17 |
| 2.2. Kerangka Yuridis..... | 19 |
| 2.2.1. Tinjauan Umum Tentang Tinjauan Yuridis..... | 19 |
| 2.2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian..... | 21 |
| 2.2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa..... | 25 |
| 2.2.4. Tinjauan Umum Tentang Kos-Kosan..... | 28 |
| 2.2.5. Tinjauan Umum Tentang Menunggak Pembayaran..... | 29 |
| 2.2.6. Tinjauan Umum Tentang Penyitaan..... | 30 |
| 2.3. Penelitian Terdahulu..... | 41 |
| 2.4. Kerangka Berpikir..... | 46 |

BAB III METODE PENELITIAN

| | |
|---------------------------------|----|
| 3.1. Jenis Penelitian..... | 47 |
| 3.2. Metode Pengumpul Data..... | 48 |
| 3.2.1. Jenis Data..... | 49 |
| 3.2.2. Alat Pengumpul Data..... | 50 |
| 3.3. Metode Analisis Data..... | 51 |

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| 4.1. Hasil Penelitian..... | 52 |
| 4.1.1. Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos Berdasarkan KUHPer..... | 54 |
| 4.1.2. Penyelesaian Hukum Atas Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos..... | 59 |
| 4.2. Pembahasan..... | 61 |
| 4.2.1. Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos Berdasarkan KUHPer..... | 61 |
| 4.2.2. Penyelesaian Hukum Atas Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos..... | 66 |

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan..... 73

5.2. Saran.....74

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian UPB

Lampiran 2 Daftar Riwayat Hidup Penulis



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial didalam kehidupan masyarakat yaitu tidak terlepas dari saling membutuhkan/memerlukan antar individu yang satu serta yang lainnya, selayaknya hal yang didalam rangka untuk cara sosial, acara ekonomi dan juga pada kepentingan politik. Oleh karena itu manusia tidak dapat melakukan aktivitasnya pada sendiri-sendiri karena saling berketergantungan dengan yang lainnya baik itu bantuan maupun jasa dari orang lain, sehingga manusia saling membutuhkan yang namanya kerjasama yang bersifat saling menguntungkan dengan manusia lainnya. Hal ini juga tercermin dalam kandungan dan makna dari landasan hidup kita Pancasila lima dasar yang terdapatnya pada sila kedua yang mengartikan kita sebagai dari kemanusiaan yang adil dan beradap, ini tertuang jelas mengenai tiap rakyat negara yang mempunyai hukom yang sama tanpa ada dibedakan terhindar akan status social nya, dapat dilihat juga dan dijelaskan didalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dalam Pasal 27 - 28 yakni:

(27) Semua rakyat negara bersama kedudukan nya di dalam hokum serta pemerintahan, harus menaati hukum serta tanpa ada pengecualian bagi pihak manapun itu.

(28) setiap rakyat negara ber hak akan kerjaan serta kehidupan yang layak untuk perikemanusiaan.

Dari penjelasan ayat tersebut kita dapat jadikan pedoman segala sesuatu tindakan dapat dipertanggungjawabkan dalam keadaan didepan hukum itu sendiri tanpa adanya batasan-batasan akan status social nya, baik itu seorang yang ber pendidikan, seorang yang menengah keatas/kaya, apabila terbukti melaku kan melanggar hukum, maka mereka bisa mendapatkan suatu ganjaran berupa sanksi yang diberikan setimpal dengan perbuatannya. Darimana pun asal-usul kita baik itu suku/budaya serta ras yang membedakan itu juga kita harus sama-sama untuk saling menghargai, menghormati dan patuh akan aturan yang diberlakukan dalam negara Indonesia, karena suatu keadilan adalah suatu yang wajib di junjung setingginya didalam menjalan kan perikehidupan ber bangsa serta ber negara.

Demi terciptanya suatu kerjasama dalam berkehidupan berbangsa guna yang akan saling bermanfaat yang teratur juga mengharmoniskan setiap tindakan, maka dibutuhkanlah sebuah aturan-aturan yang menjadi acuan untuk dapat dilaksanakan. Aturan-aturan dan hukum hukum yang ada berkaitannya dengan hal hal yang baik dengan hubungan seorang akan seseorang lain nya, seorang dengan sekelompok, maupun sekelompok dengan sekelompok. Salah satu bentuk kerjasama dalam kegiatan manusia banyak yang terjadi adalah suatu perjanjian, tukar menukar, sewa menyewa, jual dan beli. Kegiatan ini pun lahir dengan adanya hubungan antara kedua belah pihak yang saling membutuhkan antara satu dengan satu untuk membutuhkan sesuatu yang ingi dicapai. Untuk melindungi antara kedua belak pihak maka dibutuhkanlah sebuah aturan hukum untuk memberikan kepastian dan menjamin kedua belak pihak dalam melakukan perjanjian sebagai bentuk perlindungan.

Perlindungan konsumen merupakan suatu cara yang dapat jaminan dari ke pastian hukum untuk mereka yang melaksanakan suatu perjanjian guna untuk memberikan perlindungan hukum. Selaku makhluk social, rakyat di bebaskan melaku kan kegiatan nya berdasar akan hokum yang ada. tapi insting akan mempertahankan kan pribadi, keluarganya serta kepentingan nya buat manusia di tuntutan untuk bekerja tetapi secara sadar atau pun tidak sering terlibat akan sesuatu perjanjian. Atas azas ke bebaskan kontrak (*consensual*) , tiap tiap masyarakat bisa leluasa melakukan perjanjian, Azas ini, menetap kan parapihak bebas untuk mem buat kontrak apapun, baik yang telah ataupun yang belum ada pengaturan nya didalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata seclama perjanjiannya belum bertentangan akan Undang-Undang, ke tertiban umum, serta ke susilaan. Azas bebas ber kontrak ini hanya ter simpul didalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer, bunyinya: Seluruh perjanjian yang di buat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang untuk mereka yang membuat nya. Persetujuan ini tidak bisa di tarik kembali kecuali kesepakatan dua belah-pihak ataupun karna alasan yang oleh Undang-Undang di nyatakan pas akan itu. Persetujuan wajib di laksanakan dg itikat baik se bagaimana yang dia tur didalam Pasal 1338 (3) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.(R. Subekti, 1958)

Jika suatu kota yang berkembang baik didalam dunia pendidikan serta bidang perekonomian dimana di butuhkan sdm yang semakin banyaknya hingga banyaknya warga yang datang ke kota baik untuk menuntut ilmu ataupun untuk kerja hingga di butuhkan rumah tinggal yang layak, pilihan yang paling banyak di minati merupakan kosan karna di nilai sangat murah. didalam penyewaannya kosan didapat janji antar yang meyewakan dengan sipenyewa kosan. Perjanjia itu sendiri di atur didalam Pasal 1313 KUHPer dalam

Pasal 1313 bunyinya: *“Perjanjian merupakan sesuatu perbuatan dimana satu pihak ataupun lebih mengikatkan diri nya akan seorang ataupun lebih.”*

Dalam kesepakatannya sipemilik kosan dengan sipenyewa leluasa mengadakan perjanjian sewa-menyewa seperti ditentukan didalam pasal 1548 KUHPer dengan bunyi:

“Sewa-menyewa ialah sersuatu perjanjian, dimana sisi yang satunya mengikat diri nya agar memberi kan pada sisi yang lain nya ke nikmatan akan sesuatu benda, selama sesuatu waktu tertentu serta dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh sisi tersebut belakng itu di sanggupi pembayaran nya”.

Dapat dilihat dari Pasal 1548 KUHPer diatas, bahsannya di katakan perjanjian sewa-menyewa tak terikat akan sesuatu wujud ter tentu, yakni dapat di buat secara lisan ataupun tertulis. sesuatu perjanjian tentang sewa-menyewa yang di buat secara lisan, apabila ada nya perselisihan maka akan di buktikan dengan ada nya saksi minimal dua orang ataupun lebih. Dalam praktik yang terjadi dilapangan perjanjian sewa-menyewa dapat kita temui, atau sering kita dengar dan gunakan sebagai bentuk sewa menyewa tempat tinggal atau kos-kosan, dalam hal ini kosan masih di lakukan secara lisan yang di dasarkan akan sesuatu janji ataupun kepercayaan serta kebudayaan suatu daerah.

Tempat tinggal sewa/rumah kos yang bisa kita sebut akan kata kosan adalah salahsatu dibutuhkan oleh seorang mahasiswa/mahasiswi dalam menuntut ilmu pada kota/daerah yang jauh dari domisili awalnya, serta didalam hal ini kosan adalah dibutuhkan dan harus diutamakan. Pada umum nya mahasiswa/mahasiswi yang mempunyai perekonomian layak akan tinggal disebuah apartmen ataupun gues hous ataupun hostel, akan tetapi untuk mahasiswa/mahasiswi yang memiliki kondisi ekonomi

menengah ke bawah, biasanya akan tinggal disebuah kamar tinggal yang biasanya disebut akan kos, ataupun sering juga disebut dengan kos kosan.

Setiap Sudut pandang berbagai hal, kosan ataupun selalu di sebut akan rumah kos mempunyai dasar yang berbeda akan tempat kontrakan dalam hal yang di huni dan biasanya jadi obyek perjanjian sewa menyewa. Perbedaan itu di lihat dalam yakni: satu, bahwasan apabila di lihat akan sistim pembayarannya maka, kosan ataupun kos kosan melaku kan pembayaran didalam perbulan ataupun kelipatannya tapi tempat kontrakan dalam bayarannya yakni tahunan ataupun kelipatannya. Ke dua, bahwasan waktunya sewa menyewa kosan ataupun kos kosan yakni dipautkan perbulan, hingga jangka waktu nya dibilang singkat akan tetapi kontrakan, dengan jangka-waktu pertahun serta bila belun habis jangka waktunya serta sipenyewa rumah kontrakan merasa bosan, maka sipenyewa biasanya lakukan oper-kontrak dengan parapihak lainnya. Pilihan bebas untuk seorang akan melakukan pengikataan terhadap perjanjian hakikat nya di anut pula didalam perjanjian sewa-menyewa. didalam perjanjian sewa-menyewa ke bebasan dalam asepek pilihan serta tindakan yang menghargai diri-sendiri, sehingganya bukanlah merupa kan akan suatu pakasaan. Jadi kebebasan dari sewa menyewa baik itu lisan atau tertulis yang di peroleh seorang dari haknya yang di berikan batasan akan pengikat dengan cara sah didalam wujud kewajiban.(Masita Pohan Dan Rahma Yanti, 2020) Jadi dalam perjanjian sewa menyewa juga masih terdapat penjanjian baku dimana pemilik kos bisa saja memberikan kenaikan harga, membebaskan listrik, air dan lain lain secara tanpa diketahui terlebih dahulu. Mengenai hal keperdataan ini bahwa hukum ini adalah sebagai induk dari hukum perjanjian yang mengatur kepentingan seseorang atau para pihak,

karena pada dasarnya hukum perdata mengatur pada kepentingan orang. Jadi prinsip dari kebebasan berkontrak dari hukum ini untuk pada kepentingan dalam mencapai kesejahteraan sebenarnya individu mempunyai kebebasan dan raja serta pihak lain tidak boleh ikut campur juga dalam mereka yang membuatnya. (Ukas, 2018)

dalam pandangan yang berbeda diantara rumah kontrakan serta kos ataupun sering di sebut akan kos kosan ini berdampaknya pula, pada penerapannya hokum didalam kedua nya, kontrakan tak begitu kompleks sepertinya akan kosan ataupun selalu di sebut akan kosan. didalam kosan ataupun selalu disebutkan akan kosan mempunyai ke terkaitan denga sipemilik kosan serta tentunya dengan fasilitas yang bebeda pula, dalam pelayanannya bagai bentuk timbal-balik akan sipenghuni kosan yang telah membayarkan serta sipemilik kosan sebagai pengelolanya yang harus se nantiasa memberi kan pelayanan seperti bersih bersih serta penjagan ke amanan. Ke banyakan perjanjian kosan juga di lakukan secara lisan antar sipemilik kosan. didalam praktiknya, bisa ditemukan berbagai bentuk perjanjian yang di lakukan oleh sipemilik kosan serta sipenghuni kosan, dapat di pahami perjanjian seperti ini adalah perjanjian campur yang di dalamnya termuat berapa aspeknya janji yang sukar di kualifikasikan.

Perjanjian yang di buat tentang sewa menyewa kosan adalah perjanjian kontrak yang muncul akan azas bebas ber kontrak yang selalu kita jumpa, tapi biasa nya perjanjian sewa menyewa kosan di lakukan dalam bentuk lisan. Perjanjian secara lisan yang di lakukan emang di anggap sah secara hokum karna jika di lihat akan aturan hukumnya yang di atur didalam Undang Undang Hukum Perdata tidak di tentukan secara jelas akan wujud perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh para-pihak. Dari sesuatu perjanjian

lisannya bahwasan perjanjian lisan ini biasanya mempunyai resiko yang selalu muncul dikemudian waktu, karna biasanya sipemilik kosan ataupun sering disebut aan kos kosan serta sipenghuni kosnya, hanya mensepakati akan berapa jumlah/besaran biaya yang harus di bayar dan jangka waktu perjanjian sewa menyewa kosan ataupun sering di sebut juga akan kos kosan dan/atau in de kos.

Kesepakatan sewa-menyewa kos kosan banyak di gunakan oleh parapihak pada umumnya, karna dengan adanya perjanjian sewa menyewa rumah kos kosan ini, dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak sipenyewa ataupun sipemilik kos akan saling mendapat kan ke untungan. Penyewanya memperoleh ke untungan dengan ke nikmatan akan kos kosan yang disewa, serta sipemilik kosan akan memperoleh ke untungan dari biaya sewanya yang telah di berikan oleh pihak sipenyewa. Undang undang membeda kan antar perjanjian sewa-menyewa secara ter tulis sedrta secara lisan. Sewa-menyewa secara tertulis berakir demi hukum otomatis, yakni apabila waktunya yang di tentukan habis, tanpa di perlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedang sewa menyewa dengan cara lisan, yani jika pihaknya yang menyewakan memberitahu kan pada sipenyewa bahwasan dia akan menghenti kan sewa nya. Pemberitahuannya di lakukan dengan mengindah kan menurut ke biasaan se tempat.

Perjanjian sewa-menyewa adalah sesuatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikat kan diri nya untuk memberi kan pada pihak yang lain nya ke nikmatan akan sesuatu benda, sesuai waktu tertentu serta dengan pembayaran nya dg harga yang oleh pihak yang tersebut terakir di sanggupi pembayaran nya. Dalam kehidupan sehari hari acapkali terjadi masalah didalam melakukan perjanjian sewa-menyewa. Pihak yang

menyewakan ataupun yang di sebut dengan pihak pertama mengalami banyak kerugian akibat ke lalaian pihak sipenyewa. Kerugian yang di akibatkan wanprestasi yang di lakukan oleh sipenyewa yakni penyewa tidak melaksanakan kewajibannya didalam perjanjian yang di sepakati ke dua belah pihak. Hal ini yang dimana sipenyewa terlambat ber prestasi, permasalahan seperti ke terlambatan pembayaran uang kosan ini menjadi masalah bagi pemilik kosan yang ada karna perbaikan ke rusakan serta ke kurangan pembangunan kosan tersebut jadi sedikit terlambat. Hal yang menjadi masalah lain terjadi saat-saat pandemi banyak perguruan tinggi yang melaksanakan kegiatan pembelajarannya dirumah melalui daring, zoom, video conference, teams dan lain lain. Dari segi lain masalah mengenai pembatasan sektor untuk pergi kekampung halaman juga dibatasi untuk ke keluar kota, akibatnya penyewa kos hanya bisa tinggal di kos kosan tanpa adanya kegiatan pembelajaran aktif dekat perguruan tinggi. Dari segi lain, pada aspek ekonomi pada saat-saat ini menjadikan orang tua atau penyewa kos menjadi menjadi kehilangan pendapatan atau pekerjaannya, akibatnya jika seorang penyewa hanya mengandalkan pendapatan dari orang tua maka akan terbebani, begitu juga dengan yang kuliah sambil bekerja namun kehilangan pekerjaannya. Hal ini menjadi suatu dilema bagi penyewa kos untuk memilih tinggal di kos atau balik kekampung halaman.

Dari media masa di kota Batam di tengah wabah virus corona dan banyaknya pekerja yang dirumahkan serta di PHK serta banyak pengelola kos kosan di kota Batam memberikan diskon atau potongan harga untuk penghuni kos. Dengan memberikan potongan harga dapat menjadikan salah satu untuk mempertahankan bisnis kos kosan yang ada di Batam ini, dari pada kehilangan pelanggan atau kehilangan pendapatan rutin,

dibuatkanlah kebijakan untuk mendiskonkan harga normal saat pandemi ini, karena semenjak wabah virus corona ini sangat berdampak besar bagi para penyewa kos di kota batam ini, khususnya yang berada tinggal di kota ini adalah para perantau atau para pekerja yang didatangkan dari luar kota. Untuk meminimalisir itu pemilik kos kosan mengambil kebijakan dengan potongan harga, agar berjalan lancar pada saat pandemi ini, serta untuk kata kata menunggak akibat pembayaran kos juga tidak. Namun banyak sekali dalam sebuah perjanjian sewa menyewa kos kosan ini tidak disertai uang jaminan, sehingga jika penyewa tidak bisa membayar mereka langsung henggang keluar, namun ada juga yang pemilik kos tidak mau rugi yaitu dengan menjualkan barang milik penyewa kos jika tidak bisa membayar kos, langkah ini terlalu cepat dalam mengambil sebuah keputusannya, tidak disertai dengan peringatan atau lain semacamnya.

Fakta yang sering terjadi dilapangan jika penyewa kos yang telat membayar hingga berbulan-bulan maka untuk itu barang yang dari milik penyewa kos dengan cepat digadaikan atau dijual cepat dengan secara sepihak untuk mengantikan kerugian dari telat membayar uang kos atau juga barang milik penyewa kos dijual oleh penyewa kos dan bisa juga mencari hutangan kepada teman atau keluarga penyewa kos. Dalam hal ini sering kita temu, yang kerap kali pemiilik kos dengan sendirinya menyita barang yang ada untuk dijadikan jaminan dan ditahan sebagai pengganti dari kekurangan pembayaran kos yang kemudian digantikan kembali uang telat pembayarannya, akibatnya masalah yang terjadi atas penyitaan barang tersebut menjadi suatu masalah baru di dunia hukum, karena pada prakteknya jika menyita suatu barang harusnya mempunyai kekuatan hukum yang tetap dari pengadilan, memakan waktu yang lama, dan memakan biaya-biaya

persdingan, sehingga hal ini tidak efektif dari suatu penyelesaian hukum yang dimana menjadi dilema untuk melaksanakan eksekusi barang milik penyewa, akibatnya si pemilik dapat dikatanya mencuri, juga sebaliknya jika penyewa kos dapat dikatakan lalai dalam pembayaran menjadi kerugian bagi pemilik kos.

Dalam uraian diatas menjadi sebuah masalah bagi penerapan hukum yang terjadi di masyarakat, sehingga kebutuhan akan suatu produk hukum perpasalnya masih sangatlah dibutuhkan untuk memperkuat serta melindungi rasa keadilan yang masih belum tercerminkan dalam hukum itu sendiri, sehingga dengan kejadian ataupun yang akan datang akan menjadi masalah baru atau sudah menjadi kebiasaan hukum di masyarakat, kekosongan hukum ini akan berdampak bagi masyarakat rasa ketidakpercayaan lagi terhadap hukum itu sendiri. Dari uraian permasalahan diatas, dari banyaknya suatu permasalahan yang timbul dengan tidak memperkecil kemungkinan untuk itu penulis menarik kesimpulan untuk dapat dijadikan bahan penulis dengan judul yaitu **“Tinjauan Yuridis Atas Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos Akibat Menunggak Pembayaran”**

1.2. Identifikasi Masalah

Dari banyaknya permasalahan diatas, untuk itu penulis menarik tulisan ini di identifikasikan menjadi yang ada dalam masalah permasalahan yaitu:

1. Keterlambatan pembayaran uang kosan ini menjadi permasalahan bagi pemilik kosan.

2. Penyitaan barang milik penyewa kos dijadikan jaminan untuk meminimalisir kerugian dari terlambat bayar.

1.3. Batasan Masalah

Agar penulisan ini terfokuskan serta tidak melebar dari dalam pembahasan lebih lanjut, maka penulis membatasi fokus pembahasan ini dengan:

1. Perbuatan yang masuk dalam kategori dari penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran berdasarkan pendapat hukum tentang sewa menyewa dan penyitaan barang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bentuk penyelesaian hukum atas perbuatan penyitaan barang milik penyewa kos karena menunggak serta upaya-upaya yang bisa penulis tuangkan dalam tulisan ini.

1.4. Rumusan Masalah

Dari uraian permasalahan diatas untuk itu penulis menarik suatu kesimpulan untuk permasalahan diatas yaitu dengan:

1. Apakah penyitaan barang milik penyewa kos dapat dilaksanakan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran?

1.5. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pendapat hukum mengenai penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah bentuk penyelesaian hukum dari penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran.

1.6. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini dapat bermanfaat yakni dilihat:

1.6.1. Manfaat Teoritis

1. Dalam penelitian ini dapat di harapkan ber manfaat untuk sumbang pikiran didalam memperkaya wawasan pada konsep dari pendapat hukum dan penyelesaian hukum dari penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran, terutama bagi akademisi dan praktisi.
2. Dalam penelitian ini dapat di harapkan bermanfaat sebagai ilmu Ipengetahuan pada masyarakat ataupun pada mahasiswa/mahasiswi lain nya didalam mengembangkan ilmu pengetahuan nya serta pikiran pada kususny didalam bidang ilmu hukum agar dapat di jadikan sebagai bahan refrensi.
3. Dalam penelitian ini dapat di harapkan ber manfaat sebagai untuk mendalami teori teori serta memberikan landasan dasar didalam penelitian lebih lanjut untuk mengembangkan pemikiran intelektual.

1.6.2. Manfaat Praktis

1. Dengan penulisan ini di harapkan ber manfaat bagi kalangan Masyarakat khususnya pemilik kos-kosan dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa yang sebagai praktisi juga menjadikan untuk peningkatan serta pengembangan kemampuan, ataupun pada praktisi hukum lain nya yang senantiasa memperjuangkan keadilan hukum pada negri ini dapat di kembangkannya manfaat penelitian ini.
2. Hasil dari penelitian ini secara praktis di harapkan dapat memberi kan kontribusi ataupun penyumbang pikiran akan sesuatu pecahan masalah yang berkaitan erat didalam kehidupan sehari hari.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kerangka Teori

2.1.1. Teori Kepastian hukum

Kepastian hukum semacam suatu tujuan hukum yang di katakan untuk bagian dakan supaya diwujudkan rasa adilnya. Wujud kenyataan akan kepastian hukum merupakan pelaksana ataupun penegakkan hukum akan sesuatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Dengan ada nya kepastian hukum tiap seorang didapat memperkirakan apa yang akan di alami jika me lakukan tinda kan hukum tertentu. Kepastiannya di perlukan agar mewujud kan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa dieskriminasi. Kepastian adalah ciri-ciri yang tak dapat di pisahkan akan hukum, terutama akan norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian bisa ke hilangan makna karna tak dapat lagi di gunakan sebagai pedoman prilaku untuk setiap orang. Kepastian sendiri disebutkan untuk salah satu tujuan dari hukum.

Definisi hukum umum nya telah banyak di kemukakan oleh para ahli dengan pendapat nya masing masing, dari pendapat Abdul Manan: “Hukum merupakan sesuatu rangkai aturan yang menguasai tingkahlaku serta perbuatan tertentu dari manusia didalam hidupnya ber masyarakat. Hukum itu sendiri memiliki ciri yang tetap yaitu hukum ialah sesuatu struktur peraturan yang nyata, hukum untuk meng atur kepentingan seseorang, siapa saja yang melanggar hukum akan di kenakan sangsi suai dengan apa yang sudah di tentukan”(Manan, 2006)

S. M. Amin, mengeluarkan pendapat: “Hukum merupakan kumpulan peraturan yang terdiri akan norma-norma serta sanksi yang di sebut hukum serta tujuan hukum merupakan mengadakan ketatatertiban didalam pergaulan seseorang, hingga ke amanan serta ketertiban ter pelihara” (S.T. Kansil, 1992)

Kepastian hukum di ungkapkan dari Roscoe Pound, seperti yang di kutip didalam buku dengan judul Pengantar Ilmu Hukum oleh Peter Mahmud Marzuki di mana kepastian hukum mengandung dua pengertian, di antaranya:

1. satu, ada nya peraturan yang memiliki sifat umum agar seseorang tahu perbuatan apa yang boleh ataupun tidak boleh di lakukan.
2. Ke dua, berupa ke amanan hokum untuk seorang dari kesewengan pemerintahan karna dengan ada nya peraturan yang bersifat umum itu seseorang dapat mengetahui apa saja yang boleh di bebaskan ataupun di lakukan oleh negara akan individunya. Kepastian hukum bukan hanya pasal didalam Undang Undang, melainkan juga ada nya konsistensi didalam keputusan hakim antar keputusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah di putus.(Marzuki, 2008)

Azas kepastian hukum adalah sesuatu jaminan di mana sesuatu hukum wajib di jalankan dengan cara yang baik serta tepat. Tujuan utama dari hukum adalah kepastian. Jika hukum tidak ada ke pastian maka hukum akan ke hilangan jati diri nya serta makna nya, serta apabila hukum tidak memiliki jatidiri maka hukum tidak lagi di gunakan sebagai pedoman berlaku bagi individu. Ada nya kepastian hukum didalam suatu negara menyebabkan kan ada nya upaya pengaturan hukum didalam suatu perundangan yang di

tetapkan oleh pemerintahan. Peraturan yang tidak didasarkan pada keputusan se saat merupakan sistem hukum yang berlaku. Suatu konsep untuk memastikan bahwasan hukum di jalankan dengan baik hingga tidak menimbulkan kerugian pada siapa pun, hukum harus menjadi pedoman, mengayomi serta melindungi masyarakat akan berbagai tindakan kejahatan ataupun pelecehan daripada individu atau sekelompok ialah pengertiannya atas azas kepastian hukum di dalam penyelenggara negara.

Dari sini, hukum yang tak boleh bertentangan dan wajib di buat dengan dimengerti akan masyarakat umum. Didalam azas ini, artian azas kepastian hukum serta keadilan yakni hukum berlaku tidak surut hingga tidak merusak integritas sistem yang ada serta terkait dengan adanya peraturan' serta pelaksanaannya. Kepastian hukum di harapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum negara yang sudah di tentukan.(Anonim, 2020)

2.1.2. Teori Efektivitas Hukum

Efektifitas memiliki arti ke efektifan pengaruh efek keberhasilan ataupun kemandirian / kemujaraban. Membicarakan ke efektifan hukum tentunya tak dilepas akan penganalisaan pada karakteristik 2 variabel terikat yakni: karakteristik/ dimensi dari objek tujuan yang di pergunakan.(Arief, 2013) ketika mengatakan sejauh mana efektifitas hukum maka, kita pertama tama harus bisa mengukur sejauh mana peraturan hukum itu di taati ataupun tidak di taati. Jika sesuatu peraturan hukum di taati dari sebagian besar target yang menjadi sasaran ke taatannya maka, akan di katakan peraturan hukum yang bersangkutan ialah efektif.(Salim, 2013) tingkatan akan efektifitas hukum dari pendapat

Soerjono Soekanto, di tentukan oleh taraf patuh di masyarakat akan hukum, termasuk para penegak hokum nya, hingga di kenal asumsi bahwasan, “taraf kepatuhan yang tinggi merupakan indikator sesuatu fungsinya suatu sistim hokum, dan fungsinya hukum adalah pertanda hukum itu mencapai tujuan hukum yakni berusaha untuk mempertahankan kan serta melindungi masyarakat didalam pergaulan hidupnya.”(Soekanto, 1985) Berbagai pendapat mengemuka kan tentang teori efektifitas seperti Bronislav Molinoswki.

Bronislav Malinoswki mengatakan bahwasan teori efektifitas pengendalian social ataupun hukum, didalam masyarakat di analisa serta di bedakan menjadi dua yaitu: pertma masyarakat moderen, serta masyarakat primitif. Masyarakat moderen adalah masyarakat yang perekonomian nya berdasar kan pasar yang sangat luas, spesialis dibidang industri serta pemakaiaan tehnologi canggih, di dalam masyarakat moderen hukum yang dibuat serta di tegakan oleh aparat yang memiliki wewenang.

Soerjono Soekanto mengatakan bahwasan didalam sosiologi hukum masalah kepatuhan ataupun ke taatan hukum akan kaidah hukum pada umum nya sudah menjadi faktor yang pokok didalam mengukur efektif tidak nya suatu yang di tetapkan didalam hukum.(Soerjono Soekanto, 1996)

Efektifitas Hukum yang di kemukakan oleh Anthoni Allot se bagaimana di kutip Felik ialah: Hukum bisa jadi efektive apabila tujuan ke beradaan serta penerapan nya bisa mencegah perbuatan yang tidak di inginkan dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektive secara umum dapat membuat apa yang di rancang bisa di wujudkan. Apabila sesuatu ke gelapannya maka ke mungkinan terjadi pembetulan secara mudah akan terjadi ke harusannya untuk melaksana kan ataupun menerap kan hukum didalam suasana

baru dan yang berbeda, hukum bisa sanggup menyelesaikannya. (Salim, 2013) Berlakuan hukum berarti bahwasan orang bertindak se bagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan serta pelaksanaan norma bila validitasnya merupakan kualitas hukum, makanya keberlakuan merupakan kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri. disisi itu wiiliam Chamblish dan Robert B Seidman mengungkapkan bahwasan bekerjanya hukum di masyarakat di pengaruhi oleh *all other societal personal force* /semua ketakutan dari individu masyarakat, yang melingkupi semua proses. (Seidman, 1972)

Setudi efektifitas hukum adalah sesuatu kegiatan yang memperlihatkan kan sesuatu setrategi perumusan masalah yang bersifat umum, yakni sesuatu perbandingan antara realitas hukum serta edeal hukum, secara kusus terlihat jenjang antar hukum didalam tindakan (*lawwinaction*) akan hukum didalam teori (*lawwintheory*) ataupun dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kan kaitan nya antar *law in the book dan law in action*. (Taneko, 1993)

Bustanul Arifin yang dikutip oleh Raida L Tobing dkk, mengemukakan bahwasan didalam negara atas hukum, berlansungnya efektif suatu hukum apabila di dukung oleh beberapa, yakni:

1. Lembaga ataupun penegakan hukum yang berwibawa bisa di andalkan
2. Aturan hokum yang dijelas sistematis
3. Kesadaran hokum dimasyarakat tinggi. (Raida L Tobing, 2010)

2.2. Kerangka Yuridis

2.2.1. Tinjauan Umum Tentang Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal akan kata “tinjauan” serta “yuridisi”. Tinjauan ber asal dari kata tinjauan dengan arti mempelajari dengan cermat. Kata tinjauan dapat akiran “an” menjadi tinjauan yang arti nya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan bisa di artikan sebagai kegiatan pengumpul data, pengolahan, serta analisis sebagai sistimatis. Sedang kan yuridis di artikan sebagai menurut hukum ataupun yang di tetapkan akan Undang Undang. Tinjauan yuridis dapat di artikan sebagai kegiatan pemeriksaan akan ketelitian, pengumpulan data ataupun penyelidikan yang di lakukan secara sistimatis serta obyektif terhadap suatu menurut ataupun berdasarkan hokum serta Undang-Undang. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan merupakan mempelajari dengan cermat, meriksa (untuk memahami), pandangannya, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, serta sebagai nya).(Departemen Pendidikan Nasional, 2012) Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridis yang berarti menurut hukum ataupun dari segi hukum. (Marwan dan Jimmy P, 2009) dapat di simpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), sesuatu pandangan ataupun pendapat akan segi hokum. Menurut hokum yang telah di akui oleh pemerintahan. jika peraturan ini di larang, maka siapa pun yang melanggar nya akan mendapat kan teguran. Yuridis ini bersifat memaksa serta mengikatkan artinya seorang harus lah mematuhi nya serta mengikat semua orang yang ada disebuah wilayah di mana hukum ini di berlakukan. Yuridis memiliki 2 bentuk aturan, yakni berbentuk tulisan dserta juga lisan. peraturan dengan bentuk tulisan tertulis

didalam Undang-Undang, sedang kan peraturan yang ber bentuk lisan terdapat didalam peraturan hukum adat.

2.2.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Istilah perjanjian memiliki asal akan bahasa english yakni *contract*, didalam perkembangannya kebutuhan didalam masyarakat sudah umum apabila parapihak terlibat didalam sesuatu perjanjian. Pendapat Sudikno Martokusumo, meng artikan perjanjian, yakni sesuatu hubungan hokum antar 2 pihak ataupun lebih berdasar kan kata sepakatnya di antara 2 orang ataupun untuk menimbul kan akibat-akibat hukum yang di perkenankan dari Undang Undang. (Sudikno Mertokusumo, 1989)

Pendapat Wierjono Prodjodikoro perjanjian yakni sesuatu hubungan hokum mengena harta benda antar dua pihak, dimana satu pihak berjanji ataupun di anggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal ataupun untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain ber hak untuk menuntut peelaksanaan perjanjian itu. Pendapat Subekti, perjanjian, yakni sesuatu peristiwa di mana seorang berjanji pada orang lain ataupun dimana 2 orang itu saling berjanji untuk melaksana kan sesuatu hal.(Rodjodikoro, 2000)

Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwasan perjanjian merupakan sesuatu persetujuan dengan 2 orang ataupun lebih saling mengikat kan diri untuk melaksana kan sesuatu hal mengenai harta kekayaan. Menurut J.Satrio perjanjian didapat mempunyai dua artinya, yakni dalam arti luas serta dalam arti sempit, didalam arti luas sesuatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akbat hokum bagai yang di kehendaki oleh para pihak termasuknya didalamnya perkawinan, perjanjian kahwin, dan

didalam arti sempit perjanjian di sini berarti hanya di tunjukan pada hubungan hukum didalam lapangan hokum kekayaan saja, seperti yang di maksud oleh buku tiga KUHPer. Sementara itu pengertian perjanjian se bagaimana di atur didalam Pasal 1313 KUHPer, bahwasan perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum ketika se seorang ataupun lebih mengikat kan diri nya terhadap seseorang ataupun lebih. Perjanjian juga dapat di artikan ketika seorang berjanji pada orang lain, ataupun ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hokum, untuk mendapat kan hak serta kewajiban yang di tentukan didalam perjanjian itu.

Sesuatu perjanjian yang dibuat berdasar kan Pasal 1338 KUHPer memiliki kekuatan mengikat, karna perjanjian adalah hukum bagi para pihak yang membuat nya. Agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu mengikatkan pihak yang terlibat didalam perjanjian tersebut, makanya perjanjian itu harus lah dibuat dengan sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah merupakan perjanjian yang memenuhi syarat sah se bagaimana ditentukan Undang-Undang, hingga perjanjian tersebut di akui olehh ukum. Dari ketentuan Pasal 1320 KUHPer, untuk sah nya sesuatu perjanjian di perlukan empat syarat, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikat kan diri nya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu; g dan
4. Suatu sebab yang halal.

Ke empat syarat tersebut bisa juga di singkat dengan sepakat, c akap, hal tertentu serta sebab yang halal. Agar sah nya sesuatu perjanjian, harus di penuhi keempat syarat

itu. apabila salah satu syarat ataupun beberapa syarat bahkan semua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian tidak sah. (I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara, 2010)

Ke empat syarat sah nya perjanjian sebagaimana di atur didalam Pasal 1320 KUHPer di atas dapat dilihat berikut ini:

a. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak adalah salah satu syarat yang wajib didalam sah nya sesuatu perjanjian. Sepakat di tandai dengan penawaran serta penerimaan caranya:

- 1) Tertulis
- 2) Lisan
- 3) Diam diam
- 4) Simbol simbol tertentu.

b. Kecakapan

Untuk mengadakan sesuatu perjanjian, para pihak harus lah cakap, namun dapat saja terjadi bahwasan para pihak ataupun salah satu pihak yang mengadakan perjanjian merupakan tak cakap menurut hukum. Pasa 11330 KUHPer menentu kan bahwasan tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- 1) Seorang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang diataruh dibawah pengampuan
- 3) Seorang perempuan didalam hal di tetapkan akan Undang-Undang dengan ada nya SEMA;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3, seorang yang belum dewasa, sebagaimana di tentukan didalam Pasal 330 KUHPer merupakan mereka yang

belum genap ber umur 21 Tahun serta belum pernah kawin. Sedangkan mereka yang berada di bawah pengampuan suai ketentuan pasal 4433 KUHP merupakan seorang yang sakit otaknya, matanya gelap serta keborosan

c. Hal Tertentu

Hal tertentu merupakan berkaitan obyek perjanjian, dalam bentuk benda ataupun jasa yang didapat nilai akan uang. Hal tertentu ini, didalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berbentuk benda, ke ahlian ataupun tenaga serta tak berbuat se suatu. Berbeda dari hal diatas, didalam KUHP serta pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwasan prestasi itu dapat berupa:

- 1) Menyerah kan ataupun memberikan sesuatu;
- 2) Berbuat se suatu; serta
- 3) Tidak berbuat se suatu.

Untuk menentu kan barang yang menjadi obyek perjanjian, dapat di pergunakan berbagai cara serupa: menghitung, dan menimbang, meng ukur, ataupun menekar. Sementara itu, untuk menentu kan tentang hal tertentu yang berupa tak berbuat sesuatu juga harus di jelaskan didalam perjanjiann

d. Suatu Sebab Yang Halal

Arti akan sesuatu sebab yang halal sebagai syarat sah nya perjanjian merupakan perjanjian wajib ada sebab yang mendahului nya serta di anggap sah dalam Undang Undang. Sebab (causa) di anggap tak sah, bila mana di larang oleh Undang Undang, ber tentangan akan ke pentingan umum serta bertentangan dengan ke susilaan. Bilamana sesuatu perjanjian tidak ada sebab nya atau pun karna sebab

palsu, akan berakibat perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatannya hukum. Jadi sesuatu perjanjian yang bertentangan dengan tiga hal tersebut merupakan tak sah. Apabila dengan di penuhi empat syarat sah nya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah serta mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. (Suharnoko, 2009)

2.2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa ataupun perjanjian sewa menyewa di atur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPer. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat didalam Pasal 1548 KUHPer yang menyebutkan bahwa sewa-menyewa merupakan sesuatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikat diri nya akan memberikan pada pihak lain nya ke nantikan akan sesuatu barang, selama sesuatu waktu tertentu serta dengan bayaran suatu harga, yang olehnya pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya. Sewa-menyewa adalah salah satu perjanjian timbal-balik. dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian suatu dengan membayarkan uang sewanya serta menyewa berarti memakai dengan membayarkan uang sewanya. (Projodikoro, 2010)

Pendapat Wiryono Projodikoro, sewa-menyewa barang merupakan sesuatu penyerahan barang oleh pemiliknya pada orang lain untuk memulai serta memungut hasil dari benda tersebut serta dengan syarat bayaran uang sewanya oleh sipemakai pada sipemilik. Sedangkan pendapat Yahya Harahap, Sewa-menyewa merupakan persetujuan antar para-pihak yang menyewakan dengan pihak sipenyewa. Pihak yang menyewakan

menyerahkan barang yang hendaknya disewa kepada pihak sipenyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Berdasarkan definisi di atas, dalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewa dan pihak yang disewakan. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak sipenyewa mempunyai kewajiban untuk membayarkan harga sewanya. Barang yang diserahkan dalam sewa-menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual-beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Unsur esensial dalam sewa-menyewa merupakan benda/barang, harga serta waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, di mana perjanjian terbentuk berazaskan kesepakatan antar para-pihak, satu sama lain saling mengikat dirinya. Hanya saja perbedaannya dengan jual-beli merupakan objek sewa-menyewa tidak untuk dimiliki sipenyewa, tetapi hanya untuk dipakai ataupun dinikmati kegunaannya hingga penyerahan barang dalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan akan barang yang disewanya tersebut. Bukan penyerahan hak miliknya akan barang tersebut. Sewa-menyewa seperti halnya jual-beli serta perjanjian lainnya kepada umumnya merupakan suatu perjanjian konsensualisme, artinya dia telah dan/atau mengikatkan saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yakni barang serta jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya serta mereka menghendaki suatu yang sama secara timbal-balik, maka dapat dikatakan

bahwasan perjanjian sewa-menyewa telah terjadi. Dari uraian diatas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum didalam perjanjian sewa-menyewa:

- b. Ada nya pihak yang menyewa kan serta pihak yang menyewa;
- c. Ada nya kesepakatan antar ke dua belah pihak;
- d. Ada nya obyek sewa-menyewa;
- e. Ada nya kewajiban akan pihak yang menyewa kan untuk menyerahkan ke nikmatan kepada pihak sipenyewa akan sesuatu benda;
- f. Ada nya kewajiban dari sipenyewa untuk menyerahkan uang sewanya pada pihak yang menyewa kan.

KUHPer tak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat di buat didalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuknya perjanjian sewa-menyewa pada umumnya di buat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak serta kewajiban para pihak di kemudian hari.

2.2.4. Tinjauan Umum Tentang Kos-Kosan

Kosan merupakan tinggal dirumah orang lain tanpa makan, dengan membayarkan setiap bulannya. (W.J.S. Poerwadarminta, 2003) didalam Wikipedia definisi kosan merupakan sebuah jasa yang menawarkan kamar untuk di tinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu setiap periode (umumnya pembayaran di lakukan setiap bulan). Kata “kos” berasal dari bahasa Belanda yakni *in the kos*. Definisi “*in the kos*” sesungguhnya merupakan “makan di dalam” apabila di jabarkan lebih lanjut dapat pula

berarti “tinggal serta ikut makan” di dalam rumah tempat me numpang tinggal. Namun, makna nya sudah ber geser cukup jauh dari masa ke masa.

Pada dasarnya, motel adalah rumah pribadi yang memberikan kamar untuk ditinggali, lengkap dengan perabotan standar untuk penginapan, khususnya tempat tidur dan lemari. Angsuran dilakukan dari bulan ke bulan, dan penghuni motel (biasanya disebut anak-anak penginapan, meskipun mereka mungkin bukan anak-anak) biasanya tidak membayar listrik dan biaya air selain dalam kondisi tertentu, misalnya, membawa peralatan elektronik yang membakar-melalui daya yang cukup besar. Penginapan memiliki kapasitas yang sama dengan rumah, sehingga motel juga harus memiliki aturan yang bagus sebagai tempat tinggal bagi siswa yang sedang berkonsentrasi jauh dari daerah asalnya. Selanjutnya, kantor menjadi salah satu hal penting dalam interaksi instruktif. Perkantoran dimaksudkan untuk membantu pelaksanaan kapasitas, dan kenyamanan. Rumah harus memiliki kantor yang bagus untuk kenyamanan penghuninya, sehingga rumah memiliki norma model yang layak, seperti yang diungkapkan oleh Ettinger, bahwa standar untuk rumah yang layak sejauh kesejahteraan dan keamanan dapat melindungi penyewa dari iklim badai, kekakuan dan keributan, memiliki ventilasi yang memuaskan. , siang hari dapat masuk ke dalam rumah dan dilengkapi dengan sistem air, listrik dan sterilisasi yang cukup.

2.2.5. Tinjauan Umum Tentang Menunggak Pembayaran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata menunggak adalah menyisakan pangkal kayu yang ditebang. Arti lainnya dari menunggak adalah

membiarkan sebagai tunggak (pancang dan sebagainya).Menunggak memiliki 4 arti. Menunggak berasal dari kata dasar tunggak. Senunggak adalah sebuah homonim karena arti-artinya memiliki ejaan dan pelafalan yang sama tetapi maknanya berbeda. Arti dari menunggak dapat masuk ke dalam jenis kiasan sehingga penggunaan menunggak dapat bukan dalam arti yang sebenarnya. Menunggak memiliki arti dalam kelas verba atau kata kerja sehingga menunggak dapat menyatakan suatu tindakan, keberadaan, pengalaman, atau pengertian dinamis lainnya.(Departemen Pendidikan Nasional, 2012)

2.2.6. Tinjauan Umum Tentang Penyitaan

Penyitaan adalah suatu kegiatan yang sah dalam interaksi pemeriksaan yang dilakukan oleh agen untuk menguasai secara sah suatu barang, baik benda serba guna maupun harta benda abadi yang diduga kuat diidentikkan dengan perbuatan pidana yang terus menerus.(Hartono, 2010) Menurut JCT Simorangkir bahwa “penyitaan adalah suatu siasat yang dilakukan oleh pihak yang berwenang yang disetujui untuk menguasai barang dagangan secara singkat, jika mempunyai tempat dengan pihak yang berperkara, namun dimulai dari atau diidentikkan dengan suatu demonstrasi kriminal dan berguna untuk pembuktian. benda itu terhindar dari perbuatan salah, kemudian, pada saat itu benda itu akan dikembalikan kepada pemiliknya.”(J.C.T. Simorangkir, 1983)

Sedangkan menurut KUHAP Pasal 1 butir 16:

“Penyitaan adalah suatu perkembangan kegiatan oleh agen untuk menguasai dan menahan di bawah pengaruhnya barang-barang portabel atau tidak berubah,

substansial atau sulit dipahami untuk membantu pembuktian dalam pemeriksaan, dakwaan dan pendahuluan.”

Pejabat yang berwenang untuk melakukan penyitaan melihat dari Pasal 1 butir 16 KUHAP tentang pengertian penyitaan, nampak bahwa yang berwenang melakukan penyitaan adalah penyidik.(Ratna Nurul Afiah, 1989) Ditegaskan dalam Pasal 38 KUHAP bahwa penyitaan harus dilakukan oleh “ahli”. Alasan penyitaan adalah dengan tujuan akhir pembuktian, diharapkan sebagai pembuktian di muka persidangan, mengingat tanpa pembuktian tersebut perkara tidak dapat dibawa ke pengadilan..(Andi Sofyan dan Abd. Asis, 2014)

Jaminan yang biasa dikenal dan paling sering digunakan dikelompokkan menjadi dua jenis, yaitu sertifikasi material dan jaminan individu. Jaminan kebendaan memiliki sifat kebendaan tertentu dan memiliki sifat hakiki serta mengikuti pasal yang diacu. Untuk sementara, sertifikasi individu tidak mengutamakan pasal-pasal tertentu, namun hanya dipastikan oleh sumber daya individu melalui individu yang menjamin kepuasan komitmen yang dirujuk. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pentingnya sertifikasi material (material) dan jaminan individu. Jaminan material dijamin sebagai hak langsung atas suatu barang, yang memiliki kualitas memiliki hubungan langsung dengan barang tersebut. (H.Salim, 2014)

Dengan hadirnya lembaga penjaminan dalam hukum Indonesia tentunya memiliki alasan dan alasan yang memberikan kenyamanan bagi para pencari kredit dan rentenir kredit dari segi tipisnya, kapasitas lembaga penjaminan sebagai landasan yang menjamin penggantian kewajiban yang diberikan oleh pemberi pinjaman kepada pemegang

rekening dengan jaminan sebagai pemegang utang protes yang dapat dilunasi. dijual jika pemegang utang lalai dalam membayar kewajibannya, selain itu lembaga penjaminan juga memberikan keuntungan untuk mengakui pencariikarena dengan adanya lembaga penjaminan, pencari kredit yang memiliki barang bisa lebih efektif mendapatkan kredit kantor. Untuk peminjam dengan jaminan artikel bisa mendapatkan kredit kantor dari bank dan tidak stres untuk mengembangkan bisnis mereka.

Pihak yang dirugikan memiliki harapan yang tinggi terhadap pilihan pengadilan dengan tujuan agar hak yang diperebutkan akan memiliki kepastian dan pada akhirnya akan menjadi miliknya. Harapan paling signifikan dari pihak yang tersinggung adalah cara pilihan tersebut dapat diimplementasikan atau dieksekusi. Namun lambat laun, eksekusi tidak sesederhana yang dibayangkan. Kadang-kadang setelah pihak yang dirugikan berusaha mengikuti sedikit demi sedikit di babak penyisihan, hak yang diperebutkan pada saat ini tidak ada sehingga eksekusi tidak dapat diselesaikan.(Harun, 2009)

Seizure dalam bahasa Belanda berasal dari kata “*seizure*” atau “*beslag*”. Penyitaan (*beslag*) adalah suatu kegiatan yang sah menurut hukum pengadilan atas barang-barang serba guna atau tegas yang mempunyai tempat dengan Termohon sesuai dengan Pihak Tergugat untuk diamati atau diambil untuk menjamin agar perkara Tergugat/Kekuasaan pihak Tergugat tidak menjadi kosong.(Suyuthi, 2004) Juga, penyitaan dapat diartikan sebagai perampasan barang milik seseorang yang biasanya untuk menjamin hak-hak istimewa atau piutang seseorang.(Izaak S. Leihitu dan Fatimah Achmad, 1985) Kemudian dalam pengertian lain ditegaskan bahwa penyitaan adalah mengambil atau

menahan barang dagangan (sumber daya dari kekuatan orang lain) berdasarkan jaminan dan permintaan dari Ketua Pengadilan atau Penyelenggara Sidang.

Dalam kitab hukum acara umum yang disusun oleh M. Yahya Harahap, beberapa definisi yang terkandung dalam perampasan antara lain:

1. Demonstrasi pemaksaan pengaturan sumber daya responden ke dalam kondisi perwalian;
2. Kegiatan penjagaan terbatas diselesaikan secara otoritatif tergantung pada permintaan pengadilan atau hakim;
3. Barang-barang yang dititipkan dalam penitipan adalah barang-barang yang dipersoalkan, tetapi dapat juga merupakan barang-barang yang akan digunakan sebagai cara pembayaran angsuran untuk pelunasan kewajiban peminjam atau penggugat, dengan menjual barang-barang sitaan secara obral;
4. Kepastian dan kewibawaan barang yang disita akan tetap terjaga selama siklus penilaian, sampai ada pilihan pengadilan dengan kekuatan legitimasi yang tetap, yang menyatakan apakah kegiatan penyitaan itu sah menurut hukum.

Penyitaan dalam Common Method Code pada hakikatnya merupakan kegiatan pendahuluan untuk menjamin dilaksanakannya suatu putusan pengadilan atas suatu perdebatan bersama. Kemudian pada saat itu, menurut pengaturan Pasal 2277HIR dan Pasal 2700Rv, Pihak Tergugat dapat menuntut agar harta Termohon disita. Atas ajakan ini, adjudicator diberikan posisi untuk mengakuinya pada tahap awal, sebelum memulai jalan untuk melihat kasus utama. Dalam hal demikian, di bawah pengawasan pengadilan

yang sebenarnya mengetahui dengan jelas dan lengkap penjelasan di balik gugatan, pengadilan telah bertindak untuk menempatkan sumber daya penggugat di bawah keamanannya, seolah-olah sumber daya itu lepas dari kendali Termohon sebagai pemilik. Oleh karena itu, dengan sedikit mengindahkan realitas dalil gugatan yang dicatat oleh Penggugat, maka hakim dapat bertindak memaksa Termohon atas kenyataan gugatan Tergugat, sebelum fakta perkara diadili dan dihakimi berdasarkan kenyataan yang ada melalui siklus penilaian. Ini adalah ide yang luar biasa dari demonstrasi penyitaan.

Sitaa dalah salah satu upaya untuk menjamin suatu hak dalam proses berperkara diipengadilan. Adapun jenis-jenis sita adalah:

- a. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) *Conservatoir* berasal dari kata “*conserveren*”y ang berarti meyimpan.(Soepomo, 1986) Sedangkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) adalah penyitaan yang dilakukan baik pada properti yang diperebutkan atau pada sumber daya portabel atau tegas Penggugat untuk imbalan atau catatan hutang, yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepada Pihak Tergugat, terhadap sumber daya yang diperebutkan atau properti Termohon karena bayaran atau kewajiban. untuk tetap sempurna dan tidak bercacat. Penyitaan tersebut dimaksudkan untuk memberikan penegasan kepada pihak yang dirugikan bahwa nantinya tuntutananya akan “tidak muluk-muluk” atau “tidak terisi” ketika pilihan itu dijalankan (dilaksanakan). Dasar hukum Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terdapat pada Pasal 2277HIR atau Pasal 2611Rbg, yang bunyinya sebagai berikut:

“Dalam hal ada motivasi yang cukup untuk percaya bahwa pemegang rekening untuk siapa pilihan yang sah belum diperoleh terhadapnya, pilihan yang sah telah diberikan namun belum dieksekusi, dan dia berusaha untuk membunuh atau membuang serbaguna atau abadi properti bertekad untuk menjauhkan produk. - barang-barang tersebut berasal dari pengumpul kewajiban, maka pada saat itu sesuai dengan Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau lagi-lagi jika peminjam tinggal atau tinggal di luar wilayah Pemerintahan Magistraat dari rumah Pengadilan Negeri tidak tinggal di tempat yang disebut terakhir, Magistraat di tempat barang-barang itu hidup disita, untuk menjamin hak-hak Pemohon yang dengan demikian disarankan untuk datang ke Pengadilan Wilayah pada tanggal dan hari yang diputuskan untuk itu, harus akan pada saat kedatangan pendahuluan utama Pengadilan yang akan datang untuk kemajuan dan melegitimasi klaim. memang”.(Soepomo, 1986)

b. Sita Hak Milik (*Revindicatoir Beslag*)

Revindicatoir berasal dari kata “*revindiceren*” yang bermaksud untuk mendapatkan. Sedangkan perampasan hak milik mengandung pengertian bahwa perampasan Tergugat terhadap Termohon dalam hal barang bergerak tergantung pada penjelasan bahwa hak milik Tergugat berada dalam penguasaan Penggugat. Artikel tersebut dikendalikan secara tidak sah atau dengan cara yang ilegal atau Penggugat memenuhi syarat untuk itu.(Suyuthi, 2004) Sita hak milik

diatur pada Pasal 2266HIR atau Pasal 2600ayat (1) R.Bg yang bunyinya sebagai berikut:

“Pemilik barang bergerak dapat secara lisan atau tertulis dalam bentuk cetak mengajukan permohonan di hadapan Eksekutif Pengadilan Wilayah di tempat tinggal atau tempat tinggal pemegang barang dagangan, sehingga barang-barang itu disita dari pemiliknya.”

Jadi untuk keadaan ini, orang yang dapat mengajukan permohonan perampasan pembuktian kembali adalah setiap pemilik barang bergerak yang produknya dibatasi oleh orang lain (Pasal 11751 dan 1977 ayat(2) KUHP). Jaminan pemulihan ini dapat dilakukan secara langsung terhadap individu yang mengontrol barang dagangan yang diperebutkan tanpa meminta pembatalan kesepakatan dan perolehan produk yang diselesaikan oleh individu tersebut dan kelompok lain.

c. Sita Eksekusi (*Executoir Beslag*)

Penyitaan Eksekusi adalah penyitaan yang ditetapkan atau produk yang dicatat dalam pilihan yang memiliki kekuatan hukum yang Langgeng, dimana barang dagangan tidak dapat dieksekusi secara langsung, namun harus melalui barter.(Suyuthi, 2004)

Dasar hukum dari sita eksekusi adalah Pasal 208 R.Bg yang bunyinya sebagai berikut:

“Dalam hal jangka waktu yang ditentukan telah berakhir tanpa memenuhi pilihan atau pihak yang ditolak tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah, Direktur atau atasan pembantu umum (magistraat) yang disetujui untuk memberikan permintaan untuk mengambil barang-barang serba guna yang tak terhitung banyaknya dan apabila barang dagangan itu tidak dapat diperoleh atau

tidak mencukupi, maka harta tetap dari terpidana yang dianggapnya cukup untuk dibolehkan di samping biaya-biaya pelaksanaan pilihan, dengan persetujuan bahwa di Karesidenan Bengkulu, Sumatera Barat dan Tapanuli, sumber daya warisan harus disita jika sumber daya Pekerjaan saat ini, baik portabel dan tegas, tidak memadai untuk melunasi jumlah ini (Pasal 197 HIRratau Pasal 444 Rv).”

Untuk penyitaan eksekusi, jika pada jam kasus tidak ada penyitaan asuransi sebelumnya, maka pada saat itu eksekusi akan dimulai dengan mengambil barang milik pihak yang dihancurkan mengenai eksekusi pilihan. Penyitaan yang dilakukan adalah penyitaan eksekutorial. Dalam melakukan penyitaan jaminan, ada beberapa hal yang harus diperhatikan baik dalam pelaksanaannya maupun dalam pembatasannya. Mengenai aturan pelaksanaan sita jaminan, secara praktis sama dengan sita eksekusi, perbedaannya hanya pada penguasa yang mengatur penyitaan. Dalam sita eksekusi, orang yang disetujui untuk mengatur adalah Ketua Pengadilan Lokal, sedangkan dalam sita jaminan, orang yang disetujui adalah direktur rapat atau Dewan Hakim yang menangani kasus tersebut. (Suyuthi, 2004).

Pada bagian sebelumnya, kami telah menjelaskan sedikit tentang pentingnya sekuestrasi itu sendiri, dan pada bagian ini saya mungkin ingin menjelaskan lebih lanjut tentang penyitaan asuransi dan lebih jauh tentang ungkapan "*Conservatoir Beslag*" dalam bahasa yang sah yang biasa digunakan. Dalam penulisan dan praktek Common Strategy Law di Indonesia, sekarang dan lagi tidak ada konsistensi istilah baku dalam bahasa yang sah untuk "*Conservatoir Beslag*" ke dalam bahasa Indonesia. Ada banyak istilah dalam

pemberitahuan "*Conservatoir Beslag*", termasuk Kejang Pemula, Kejang Pendahuluan, Kejang Tidak Tetap, Kejang Afirmasi, Kejang Administrasi dan Kejang Asuransi. Mencermati kata-kata yang umum digunakan dan pada akhirnya, istilah yang digunakan untuk menggambarkan "Konservatoir Beslag" adalah penyitaan. Istilah ini dianggap tepat mengingat dalam arti yang sebenarnya dan menurut pandangan yuridis, lebih mendekati makna "*Conservatoir Beslag*". (Izaak S. Leihitu dan Fatimah Achmad, 1985) Kemudian, pada saat itu, untuk menjelaskan arti penting penyitaan pengaman, perlu dikemukakan komponen penting dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, secara spesifik sebagai berikut:

- a. Harus ada keraguan yang masuk akal bahwa tergugat sebelum putusan dijatuhkan atau dilakukan pencarian alasan akan mencuri atau melarikan diri barang dagangannya.
- b. Barang dagangan yang disita adalah milik individu yang dipengaruhi oleh penyitaan, yang menyiratkan bahwa mereka tidak memiliki tempat dengan pihak Tergugat.
- c. Permohonan diajukan kepada Pimpinan Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang dirujuk.
- d. Aplikasi harus diserahkan dicatat sebagai *hard copy*,
- e. Penyitaan konservatoir dapat diselesaikan atau diatur pada produk portabel dan bersemangat. (Muhamaad Firdaus, 2002)

Mengingat sifatnya, pengaturan Pasal 227 ayat (1) HIR sendiri mencari keseimbangan dalam setiap kesempatan tersebut, antara berbagai kepentingan dan daya tarik bersama, khususnya:

- a. Kepentingan jaminan bagi Tergugat (dari kegiatan palsu Termohon) yang untuk situasi ini diatasi dengan kemungkinan penyitaan barang dagangan Penggugat yang "berhubungan dengan kemaksiatan" sebelum ada pilihan abadi tentang topik pembicaraan. kasus, dan;
- b. Kepentingan jaminan bagi Termohon (dari kegiatan diskresioner Pihak Tergugat) yang untuk situasi ini diatasi dengan syarat jaminan itu harus diajukan dalam pembelaan atas suatu keraguan yang masuk akal. Pengaturan tersebut merupakan bentuk substansial dari upaya para ahli hukum untuk mengatur nilai kepastian hukum dengan nilai keadilan.

Secara yuridis, arti penting sita jaminan adalah sita yang merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh Pengadilan sebagai langkah yang mendahului penilaian perkara utama atau mendahului pilihan. Jadi jaminan dapat disita:

- a. Di bawah tatapan mantap Pengadilan memeriksa topik; atau
- b. Pada saat penilaian perkara sedang berlangsung, di bawah tatapan tetap Majelis Hakim (Mahkamah) memutuskan suatu pilihan.(R. Soeparmono, 2006)

Menyinggung hal tersebut, sita jaminan merupakan suatu upaya hukum atau kegiatan yang halal “kasus khusus”, dengan alasan bahwa pada umumnya tindakan penaksiran perkara tidak harus diikuti dengan penyitaan asuransi dan sebagai upaya untuk menjamin hak-hak istimewa dari pihak Tergugat. , dalam hal kasus Pihak Tergugat kebobolan berdasarkan fakta bahwa itu dimenangkan, itu akan lebih yakin bahwa pilihannya dapat dieksekusi dan dia dapat mengambil bagian dalam kemenangannya. Juga, seharusnya menjadi pengecualian karena setiap klaim secara keseluruhan tidak

selalu diikuti oleh aktivitas khusus penyitaan, kecuali jika dianggap penting, harus ada jaminan. Untuk penjelasan yang luar biasa itu, aplikasinya harus:

- a. Cerdiknya, Majelis Hakim (Mahkamah mempertimbangkannya dengan hati-hati dan memiliki alasan yang kuat serta didukung oleh realitas esensial.
- b. Pendekatan pemberian sita jaminan pada awalnya didasarkan pada bukti yang kuat bahwa kasus Pihak Tergugat akan diizinkan. (R. Soeparmono, 2006)

Setelah membahas tentang sita jaminan, berikut akan dibahas mengenai status atau kedudukan sita jaminan, yaitu:

- a. Sebagai upaya atau tindakan hukum pendahuluan;
- b. Sebagai upaya penjamin untuk menjamin hak-hak Penggugat, perampasan jaminan hanya sebagai jaminan;
- c. Hak milik atas barang yang disengketakan tetap berada pada Tergugat, sehingga hak atas barang sitaan tetap berada pada Tergugat. Salah jika perampasan barang jaminan adalah melepaskan hak milik Tergugat atas barang sitaan;
- d. Barang sitaan tersebut dibekukan, dan Tergugat kehilangan kewenangannya untuk menguasai barang tersebut dalam arti ia hanya berwenang untuk menyimpannya, artinya ia tidak boleh menggadaikan, membebani Hak Tanggungan, menjual atau mengalihkannya kepada pihak ketiga. ;
- e. Dalam melakukan sita jaminan ada beberapa hal yang harus diperhatikan baik dalam pelaksanaannya maupun mengenai batasannya. Mengenai pedoman pelaksanaan sita jaminan hampir sama dengan sita eksekusi sebagaimana tercantum dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBG, perbedaannya hanya pada

pejabat yang memerintahkan sita. Dalam sita eksekusi, yang berwenang memerintahkan adalah Ketua Pengadilan Negeri, sedangkan dalam sita jaminan yang berwenang adalah ketua sidang atau Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara.(H.Salim, 2014)

2.3. Penelitian Terdahulu

2.3.1. Rebecca Kallo, Meiryana Nurlinda, dan Hasbi Noer, (2021) “*Keabsahaan Sewa Menyewa Kamar Kos Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata*” Jurnal Lex Suprema, ISSN: 2656-6141, Volume III, Nomor 1. Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan. Kalimantan Timur.

Perbedaan penelitian terdahulu ini adalah pelaksanaan perjanjian yang dibuat secara lisan perlindungan hukum bagi penyewa kamar kos, sedangkan perbedaan antara dengan penulis yaitu membahas penyitaan barang secara perdata dan penyelesaian hukum dari penyitaan barang milik penyewa kos.

2.3.2. Sri Hendri Yani, (2018) “*Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang di Buat Secara Lisan*”Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Mataram.

Perbedaan dari penelitian terdahulu ini adalah membahas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kos yang dibuat dengan lisan dan perlindungan hukum bagi penyewa kamar kos di kota mataram sedangkan perbedaan dengan penulis yaitu penulis membahas tentang penyitaan barang milik penyewa kos berdasarkan ketentuan hukum perdata dan membahas mengenai penyelesaian hukum dari penyitaan barang milik penyewa kos.

2.3.3. Jihan, (2017)“*Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi)*” Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Perbedaan dari penelitian terdahulu ini adalah ia membahas jenis-jenis perjanjian yang dibuat dalam praktek pada perjanjian di wisma pratiwi serta mengenai kenaikan harga yang dilakukan dengan sepihak dan mengenai pertanggungjawaban atas barang yang ada pada penyewa kos, sedangkan perbedaan dengan penelitian penulis yaitu penulis membahas mengenai pelaksanaan dari penyitaan barang dengan sepihak yang dilakukan akibat menunggak pembayaran berdasarkan hukum perdata dan membahas tentang penyelesaian hukum dari penyitaan barang kepunyaan dari penyewa kos.

2.3.4. Milva Susanti Dwi Putri, (2017)“*Dampak Keberadaan Kos-Kosan Terhadap Sikap Sosial Masyarakat Di Sekitar Kampus UIN Syarif Hidayatullah Jakarta (Studi Kasus Di RW08 Kelurahan Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan)*” Skripsi Fakultas Ilmu Dakwah Dan Ilmu Komunikasi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.

Perbedaan antara penelitian terdahulu ini dengan kepunyaan penulis adalah pertama penelitian ini membahas tentang apa yang terjadi atas keberadaan kos-kosan bagi masyarakat sekitar kampus UIN dan membahas mengenai dampak sosial keberadaan kos-kosan pada sikap sosial masyarakat sekitaran kampus UIN, sedangkan perbedaan mengenai penelitian ini dengan penulis yaitu penulis membahas tentang pelaksanaan dari penyitaan barang milik penyewa kos-kosan yang berdasarkan hukum perdata dan membahas mengenai bagaimana dari penyelesaian hukum atas penyitaan barang akibat penyewa kos menunggak pembayaran.

2.3.5. ErykkTriyono, (2015) *“Tanggungjawab Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Kosan Di Kota Mataram”* Jurnal Ilmiah, Fakultas Hukum, Universitas Mataram

Perbedaan antara penelitian terdahulu yaitu pada pembahasan diatas membahas mengenai tanggungjawab hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kos-kosan di kota Mataram dan mengenai bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa rumah di kota Mataram, sedangkan pada pokok pembahasan penulisan skripsi penulis membahas mengenai pelaksanaan dari penyitaan barang milik penyewa kos-kosan yang berdasarkan hukum perdata dan membahas mengenai bagaimana dari penyelesaian hukum atas penyitaan barang akibat penyewa kos menunggak pembayaran.

2.3.6. Nurasih Harahap (2020) *“Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Kamar Kos Di Kelurahan Teladan Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan”* Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Infomasi Hukum dan Masyarakat. Volume: 19, Nomor: 2 ISSN Online: 2613-9340 ISSN Offline: 1412-1255. Universitas Islam Sumatra Utara. Medan.

Pembahasan mengenai perbedaan antara dengan penulis adalah Bagaimana ketentuan perjanjian sewa kamar Kos yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) di Kelurahan Teladan Barat Kecamatan Medan Kota, Kota Medan? Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa kamar kos yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) di Kelurahan Teladan Barat Kecamatan Medan Kota, Kota Medan? Apakah ada hambatan dalam perjanjian

sewa kamar kos yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) di Kelurahan Teladan Barat Kecamatan Medan Kota, Kota Medan?

Perbedaan antara penelitian terdahulu yaitu mengenai pelaksanaan dari perjanjian sewa kamar kos yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) dan mengenai hambatan dalam perjanjian sewa kamar yang secara lisan.

Sedangkan pada pokok pembahasan penulisan skripsi penulis membahas mengenai pelaksanaan dari penyitaan barang milik penyewa kos-kosan yang berdasarkan hukum perdata dan membahas mengenai bagaimana dari penyelesaian hukum atas penyitaan barang akibat penyewa kos menunggak pembayaran.

2.3.7. Yuliani, Nanda Amalia, Dan Tri Widya Kurniasari (2020) “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)* Jurnal Imiah Mahasiswa Volume 1 Nomor 1 April 2020. Fakultas Hukum Program Studi Hukum Unima Komplek Kampus Bukit Indah, Jl. Jawa – Blang Pulo Kecamatan Muara Satu P.O.Box 141 Lhokseumawe Mobile 082331239196 Faks. (0645)440209.

Perbedaan antara penelitian terdahulu yaitu:

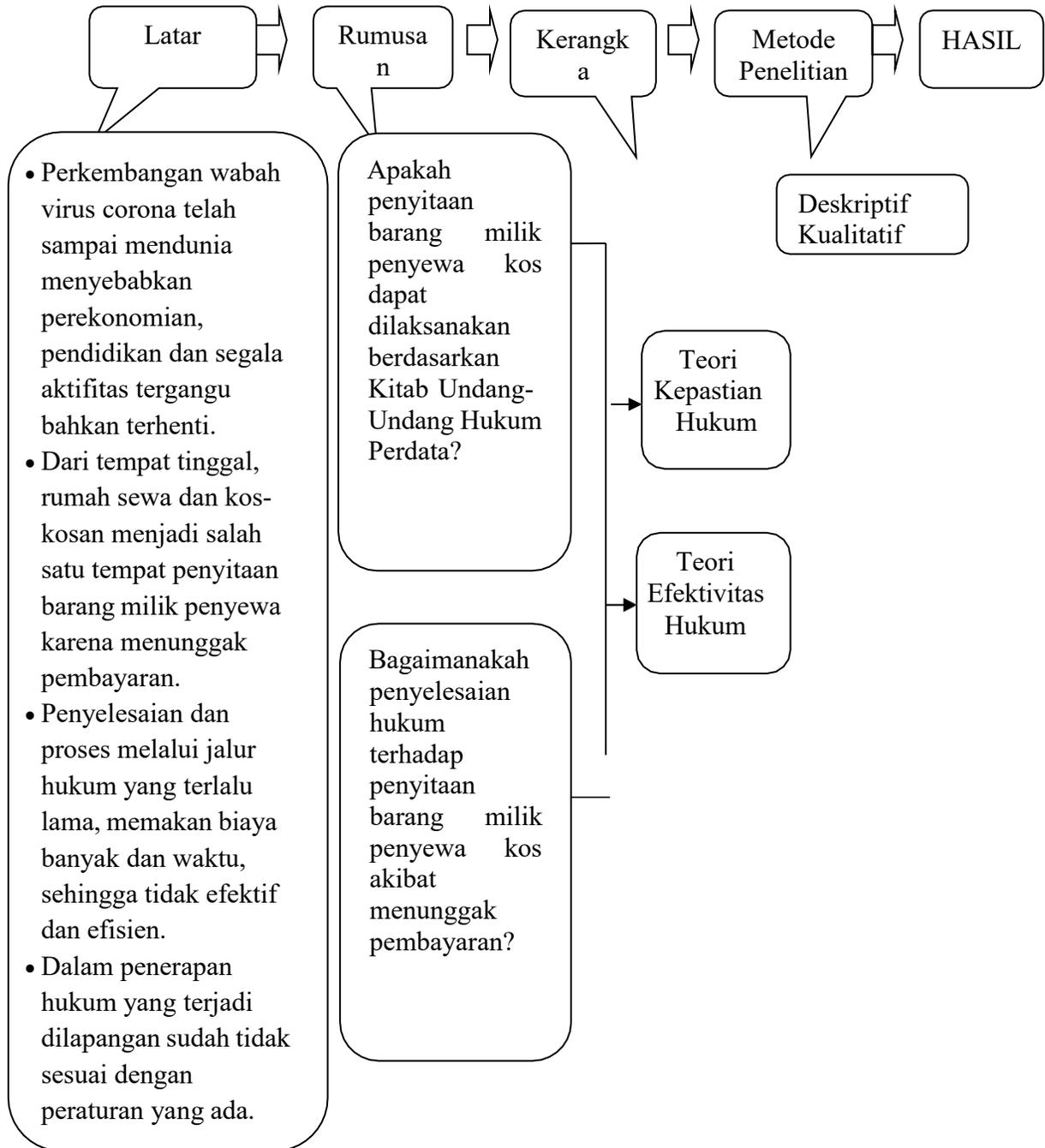
- 1). Bagaimanakah hubungan hukum antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe?

- 2). Bagaimanakah akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota lhokseumawe apabila terjadi wanprestasi?
- 3). Bagaimanakah upaya penyelesaian yang dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah tersebut?

Sedangkan pembahasan penulis yaitu membahas mengenai pelaksanaan dari penyitaan barang milik penyewa kos-kosan yang berdasarkan hukum perdata dan membahas mengenai bagaimana dari penyelesaian hukum atas penyitaan barang akibat penyewa kos menunggak pembayaran.

2.4. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dari penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1 Kerangka pemikiran

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Dan Sifat Penelitian

Jenis pemeriksaan yang dipimpin dalam eksplorasi ini adalah pengaturan pemeriksaan yang halal. Standarisasi eksplorasi yang sah adalah strategi pemeriksaan yang mengacu pada standar hukum yang terkandung dalam undang-undang dan pedoman dan pedoman yang berbeda.

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *innconcreto* sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum. (Muhammad, 2004).

Menurut sifatnya penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu suatu bentuk penelitian yang ditunjukkan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena itu bisa berupa bentuk aktifitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya.

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian. Dari ungkapan konsep tersebut jelas bahwa yang dikehendaki adalah suatu informasi dalam bentuk deskripsi dan menghendaki makna yang berada di balik hukum. Sesuai dengan jenis penelitiannya hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat digunakan lebih dari satu pendekatan (Muhammad, 2004). Dalam penelitian ini di gunakan pendekatan

perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*Conceptual Approach*).

Pendekatan pada Peraturan Perundang-Undangan yang dilakukan untuk meneliti Peraturan Perundang-Undangan yang dianalisis mengatur mengenai Perjanjian sewa menyewa, penyitaan barang, dan penyelesaian hukum yang tidak sesuai dengan kasus sehingga yang ada dilapangan dengan yang ada di undang-undang itu sendiri. Terlebih lagi, metodologi yang diterapkan dilakukan untuk menganalisis bagaimana antara satu undang-undang dan undang-undang yang mengatur pengaturan perbandingan namun tidak sesuai dengan undang-undang yang berbeda dan memutuskan penilaian para ahli dan peraturan yang nantinya akan dijadikan titik temu yang layak yang akan membantu pemeriksaan. siklus.

Diidentikkan dengan jenis eksplorasi di atas, pengujian yang digunakan pencipta adalah membakukan penelitian. Faktanya adalah penelitian tergantung pada penyelidikan yang sesuai dengan hipotesis dan standar sah yang relevan seperti yang diarahkan dalam Undang-Undang. Informasi yang diperoleh dengan standarisasi dimaksudkan untuk mengumpulkan data dari pemeriksaan perpustakaan

3.2. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan secara studi kepustakaan, maka pembahasan dilakukan berdasarkan data berupa:

3.2.1. Jenis Data

Data yang tidak secara langsung diperoleh dari sumbernya melainkan melalui penelusuran kepustakaan, terdiri Dari;

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang terdiri dari:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana & Acara Pidana

b. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan sah yang bermanfaat atau menjunjung tinggi bahan hukum yang esensial dalam penelitian yang akan memperkuat klarifikasi di dalamnya. Bahan hukum pilihan dalam eksplorasi ini adalah undang-undang, bahan untuk buku, teori, buku harian dan catatan tentang pengaturan sewa dan pengabaian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang dapat memperjelas suatu masalah atau istilah yang terdapat dalam bahan hukum primer dan sekunder, yang berasal dari kamus, ensiklopedi, karya ilmiah, majalah, surat kabar, bahan seminar, makalah, sumber dari internet dan lain-lain.

3.2.2. Alat Pengumpul Data

Jika dilihat dari berbagai macam informasi seperti yang ditunjukkan oleh master adalah sebagai penegasan tentang sifat, kondisi, latihan tertentu dan lain sebagainya. Pemilahan informasi selesai untuk memperoleh data yang diperlukan untuk mencapai target pemeriksaan. Sistem yang diambil untuk pengumpulan informasi adalah sebagai berikut: Penulisan penelitian akan menjadi eksplorasi untuk memperoleh informasi tambahan, dibawa melalui konsentrat laporan sebagai undang-undang, menulis buku, makalah, hasil penelitian, artikel, dan karya logis lainnya yang diidentifikasi dengan masalah penelitian.

3.3. Metode Analisis Data

Teknik pemeriksaan informasi merupakan salah satu latihan sebagai penyelidikan atau penyelidikan terhadap efek samping dari penyusunan informasi yang dibantu dengan hipotesis yang telah diperoleh sebelumnya. Yaitu dengan memimpin kajian penulisan yang penulis lakukan adalah dengan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan undang-undang tersebut, khususnya undang-undang yang mengatur tentang tol, buku, artikel, media cetak, dan berbagai laporan yang diidentikkan dengan bea masuk yang melanggar hukum. terkait dan dijunjung tinggi dalam interaksi eksplorasi ini.

Dalam investigasi ini, teknik yang berangkat dari pemeriksaan subjektif adalah spesialis memulai dari informasi, menggunakan hipotesis yang ada sebagai bahan ilustratif dan diakhiri dengan ide atau hipotesis lain.

Strategi investigasi yang digunakan pencipta adalah pendekatan pemeriksaan subjektif. Pemeriksaan subyektif adalah penyelidikan informasi yang tidak menggunakan angka, tetapi memberikan gambaran atau penggambaran dalam ekspresi penemuan dan karenanya berfokus pada kualitas atau sifat informasi dan bukan jumlah.(Nurbani, 2014)