

**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 PENYITAAAN 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 kebbaikannya 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