

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 hukum 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 hukum 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 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 bebasan kontrak (*consensual*) , tiap tiap masyarakat bisa leluasa melakukan perjanjian, Azas ini, menetapkan 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 mengada kan perjanjian sewa-menyewa seperti di tentukan 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 belakang 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 peranjiant 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 di sebuah 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 melakukan 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 waktunya 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 pengikatan 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 merupakan akan suatu paksaan. 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 perjanjian 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 fasilitasi 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 membedakan antar perjanjian sewa-menyewa secara tertulis 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 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 memberi kan 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.