

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 mewujudkan 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 menggandung 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 asas kepastian hukum di dalam penyelenggara negara.

Dari sini, hukum yang tak boleh betentangan dan wajib di buat dengan dimengerti akan masyarakat umum. Didalam asas ini, artian asas 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 masyrakat didalam pergaulan hidupnya.”(Soekanto, 1985) Berbagai pendapat mengemuka kan tentang teori efektifitas seperti Bronislaw Molinoswki.

Bronislaw 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 gelapan maka ke kemungkinan terjadi pembetulan secra mudah akan terjadi ke harusan 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 (*lawwinnaction*) akan hukum didalam teori (*lawwinntheory*) 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 deengan cermat. Kata tinjauan dapat akiran “an” menjadi tinjauan yang arti nya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan bisa di artikan sebgai ke giatan 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 ke giatan pemeriksaa 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, memeriksaa (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 membuatnya. 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; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Ke empat syarat tersebut bisa juga di singkat dengan sepakat, cakap, 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 hokum. Pasa 11330 KUHPer menentu kan bahwasan tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- 1) Seorang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang diatruh 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 genab ber umur 21 Tahun serta belum pernah kawin. Sedang kan mereka yang berada di bawah pengampuan suai ketentuan pasal4433 KUHPer 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 di sebut prestasi yang dapat berbentuk benda, ke ahlian ataupun tenaga serta tak berbuat se suatu. Berbeda dari hal diatas, didalam KUHPer serta pada umum nya sarjana hukum ber pendapat 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 ynag 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 KUHP. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa terdapat didalam Pasal 1548 KUHP yang menyebutkan bahwa sewa-menyewa merupakan sesuatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya akan memberikan pada pihak lainnya kenikmatan akan sesuatu barang, selama sesuatu waktu tertentu serta dengan bayaran suatu harga, yang olehnya pihak tersebut belakangan itu dianggapi 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

menyerah kan barang yang hendaknya di sewa ke pada pihak sipenyewa untuk di nikmati se penuhnya.

Berdasar kan definisi diatas, didalam perjanjian sewa-menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewa kan serta pihak yang simenyewa. Pihak yang menyewaakan mempunyai kewajiban menyerah kan barang nya untuk di nikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak sipenyewa mem punya kewajiban untuk membayarkan harga sewanya. Barang yang diserahkan didalam sewa-menyewa tidak untuk di miliki seperti hal nya didalam perjanjian jual-beli, tapi hanya untuk di nikmati kengunaan nya.

Unsur esensial akan sewa-menyewa merupakan benda/barang, harga serta waktu tertentu. Sebagaimana hal nya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa merup akan perjanjian kon sensualisme, di mana perjanjian ter bentuk berazaskan ke sepakatan antar para-pihak, satuusama lain saling mengikat kan dirinya. Hanya saja perbedaannya dengan jual-beli merupakan objek sewa-menyewa tak untuk di miliki sipenyewa, tapi hanya untuk di pakai ataupun di nikmati kegunaan nya hingga penyerahan barang didalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerah kan ke kuasaan akan barang yang disewanya tersebut. Bukan penyerah hak miliknya akan barang tersebut. Sewa-menyewa seperti hal nya jual-beli serta perjanjian lain nya kepada umum nya merupakan essuatu perjanjian kon sensualisme, arti nya dia telah dan/serta mengikatkan saat tercapai nya ke sepakatan mengenai unsur unsur pokok nya yakni barang serta jasa. Ini berarti jika apa yang di kehendaki oleh pihak yang satu juga di kehendaki oleh pihak yang lain nya serta mereka menghendaki suatu yang sama secara timbal-balik, maka dapat di katakan

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

- b. Adanya pihak yang menyewakan serta pihak yang menyewa;
- c. Adanya kesepakatan antar kedua belah pihak;
- d. Adanya obyek sewa-menyewa;
- e. Adanya kewajiban akan pihak yang menyewakan untuk menyerahkan ke nikmatan kepada pihak penyewa akan sesuatu benda;
- f. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewanya pada pihak yang menyewakan.

KUHPer tak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat didalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuknya perjanjian sewa-menyewa pada umumnya dibuat 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 ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu setiap periode (umumnya pembayaran dilakukan setiap bulan). Kata “kos” berasal dari bahasa Belanda yakni *in the kos*. Definisi “*in the kos*” sesungguhnya merupakan “makan di dalam” apabila dijabarkan 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 menysisakan 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.

Sita adalah salah satu upaya untuk menjamin suatu hak dalam proses berperkara di pengadilan. Adapun jenis-jenis sita adalah:

- a. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) *Conservatoir* berasal dari kata “*conserveren*” yang berarti menyimpan. (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 tuntutan 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 ditempat 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 “*revideceren*” 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 diboalkan 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 HIR atau 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, Meiryna 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:

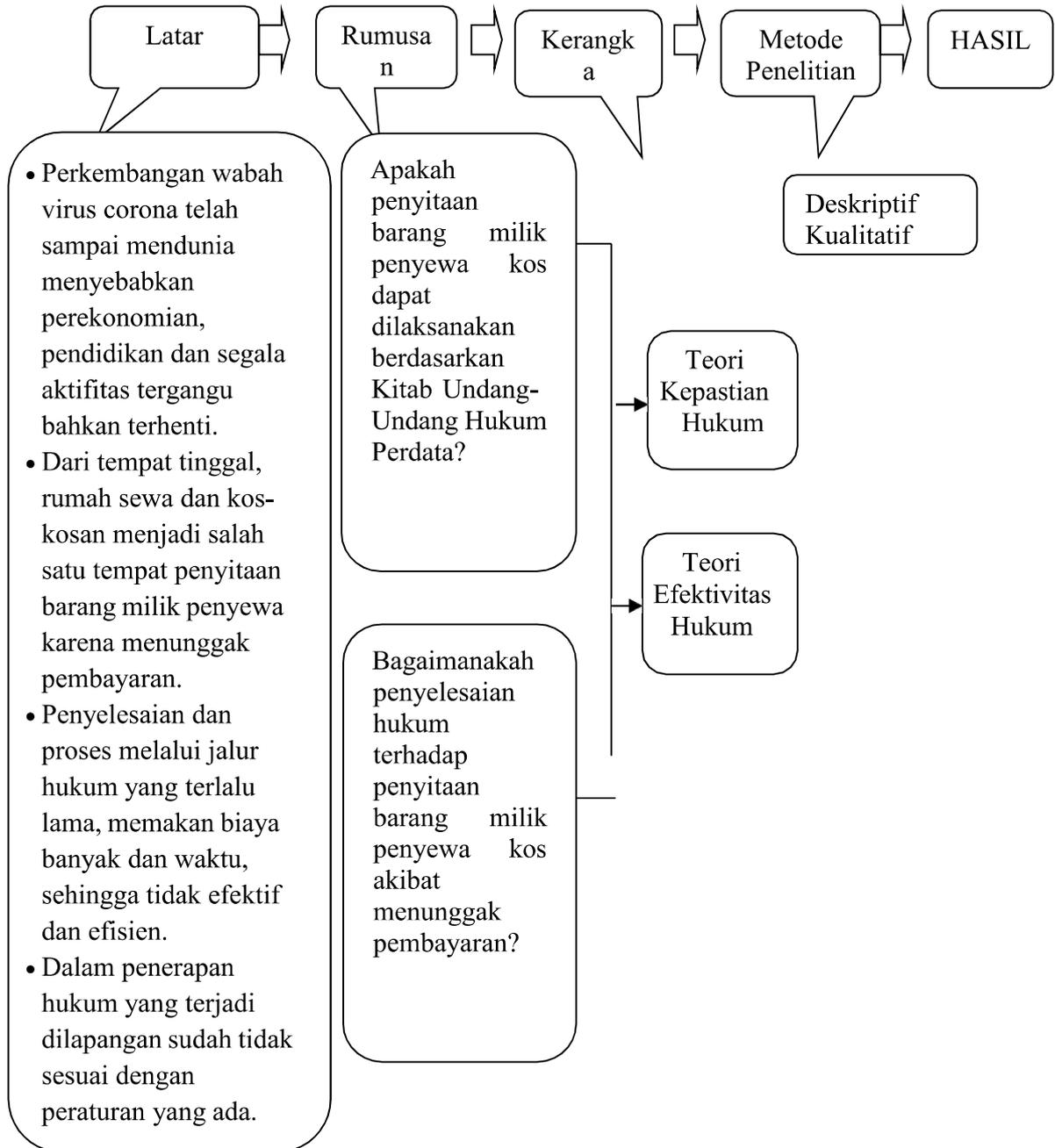
- 1). Bagaimanakah hubungan hukum antara para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe?

- 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