

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Hukum tertulis dibuat untuk melindungi, baik kepentingan masyarakat sebagai satu kesatuan maupun kepentingan tiap – tiap orang yang menjadi anggota masyarakat yang hidup didalamnya. Ilmu hukum mengajarkan bahwa dalam hukum publik, perlindungan lebih diberikan untuk kepentingan dan keutuhan masyarakat secara keseluruhan, sedangkan dalam hukum perdata, perlindungan lebih difokuskan pada diri individu dalam anggota masyarakat. Hukum perdata, perlindungan yang diberikan oleh hukum tertulis, pelaksanaannya digantungkan pada kehendak diri orang – perorang yang hak nya dilindungi tersebut.¹

Seperti halnya jual beli dan perjanjian – perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, pemilik dan penyewa sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur – unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kedua belah pihak saling mengikat diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu. Syarat sahnya suatu perjanjian ditulis pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum

¹ Gunawan Widjaja, 2005, **Seri Hukum Bisnis: Daluarsa**, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 11

Perdarta yang menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal. Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian. Tidak dipenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing – masing pihak yang disebut wanprestasi atau overmacht. Wanprestasi atau keadaan memaksa adalah keadaan dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.²

Pasal 1234 Kitab Undang undang Hukum Perdata berbunyi bahwa “ Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” Menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur – unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 Kitab Undang undang Hukum Perdata adalah adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain – lain,

² Lusi Hermina, 2013, **Analisis Yuridis Terhadap Bentuk – Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost-kosan**, Beraja Niti, 10, hlm 3-4

serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Hubungan hukum yang terjadi sehari – hari tidak tertutup kemungkinan timbul suatu keadaan di mana ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi suatu kewajibannya kepada pihak lain, sehingga pihak yang lain telah merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu alasan hak seseorang dapat dirugikan oleh perbuatan orang lain. Untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata materil, setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.

Pengertian kos merupakan sejenis kamar sewa yang disewa pemilik kos untuk di booking. Sejumlah pembayaran selama kurun waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian pemilik kamar dan harga yang sudah di sepakati. Umumnya booking kamar dilakukan selama kurun waktu satu tahun. Tempat kos lebih akrab digunakan sebagai domisili, karena kebanyakan tempat kos disewakan dalam jangka waktu yang cukup lama dari pada hotel atau penginapan lainnya yang menggunakan hitungan hari. Rumah kos biasanya disewakan untuk mahasiswa, tidak jarang juga disewakan untuk umum.³ Berbagai sudut pandang, rumah kos atau sering disebut dengan kos-kosan memiliki perbedaan dengan rumah

³ Nuryana dan Prasetyo, 2015, **Pengertian Kost-Kostan**, hlm 2

kontrakan sebagai hunian yang biasanya menjadi objek perjanjian sewa-menyewa. Perbedaan tersebut dilihat dari berbagai sudut pandang yaitu antara lain:

Dilihat dari sistem pembayaran maka rumah kos atau kos-kosan melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan sedangkan rumah kontrak jangka pembayaran yaitu tahunan atau kelipatan, Jangka waktu sewa rumah kos atau kos-kosan yaitu terpaut bulanan, sehingga jangka waktunya terbilang pendek sedangkan rumah kontrak, jangka waktu tahunan dan apabila belum habis jangka waktu dan penyewa rumah kontrak bosan, maka penyewa biasanya melakukan oper kontrak dengan pihak lain, Tagihan listrik dan air di rumah kos biasanya satu meteran digunakan oleh seluruh anak kos sedangkan rumah kontrakan digunakan secara pribadi, Pengawasan oleh pemilik di rumah kos atau kos-kosan maka ada yang dinamakan ibu dan bapak kos sebagai pengelola sekaligus yang mengawasi seluruh penghuni kos sedangkan rumah kontrak sudah seperti milik sendiri, jadi langsung berhubungan dengan perangkat desa setempat, Kebebasan tamu rumah kos atau kos-kosan jam dan lokasi penerimaan tamu dibatasi biasanya dengan adanya peraturan kos-kosan, sedangkan rumah kontrak bebas bertamu asalkan masih mematuhi norma agama dan adat setempat, Kondisi penyewa rumah kos atau kos-kosan sangat cocok untuk para pelajar, mahasiswa, atau para pekerja yang tinggal di luar daerah,

sedangkan rumah kontrak lebih cocok dengan pasangan suami istri atau dapat disebut juga keluarga.⁴

Kehidupan sehari – hari kerap kali terjadi masalah didalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewa atau yang disebut sebagai penyewa kamar kost tidak sedikit yang mengalami ketidaknikmatan dalam menggunakan fasilitas yang diserahkan pengelola kamar kost dan merasa haknya dirugikan akibat kelalaian pengelola kamar kost. Bisnis kost – kosan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana – mana. Apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama disekitar kampus banyak berdiri kost – kosan. Bisnis kost – kosan sangatlah menjanjikan apabila dilakukan dengan seksama. Banyak pelajar dan pegawai yang datang dari luar daerah, mereka pun membutuhkan tempat untuk bertempat tinggal, daripada mereka melaju dari rumah yang cukup jauh, mereka memilih kost sebagai tempat tidur dan memudahkan mereka dalam menuju tempat kuliah atau kerja mereka. Faktor itu yang menjadi banyaknya kost – kosan, usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kost-kosan menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik. Pengelolaan rumah kost-kosan juga tidak begitu rumit, biasanya pemilik kost memperkerjakaan orang untuk menjaganya bahkan ada yang ditinggal hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu

⁴ **Perbedaan Rumah Kontrakan dan Kos,**

<http://www.ilmusipil.com/perbedaan-rumah-kontrakandan-kos>, diakses tanggal 15 Februari 2022, Pukul 19.00 WITA

tertentu, sehingga para penghuni kost mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain⁵

Sikap kebanyakan pengelola usaha kamar kost yang kadang tidak peduli dan tidak mau tau terhadap aturan perjanjian, berdampak pada isi klausula yang dibuat secara sepihak baik dalam bentuk perjanjian tertulis ataupun secara lisan yang memposisikan pihak lain pada posisi tidak seimbang. Kasus sewa menyewa kamar kost ini lebih banyak menggunakan perjanjian lisan dibandingkan perjanjian tertulis, dimana perjanjian lisan kekuatan hukumnya lebih lemah dibanding perjanjian tertulis, konsekuensi dari penggunaan perjanjian lisan yaitu: Pertama, Klausul perjanjian mudah diingkari atau tidak diakui karena tidak dinyatakan secara tertulis; Kedua, Kurang aman ketika digunakan sebagai pembuktian dalam proses litigasi karena hanya bergantung pada pengakuan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian. ⁶Tidak jarang pelanggaran yang terjadi tidak mendapat tanggapan dari pengelola padahal pelanggaran tersebut mengganggu pengguna jasa sewa kamar kost yang lain, serta adanya larangan – larangan dari pengelola padahal tidak diatur dalam klausula perjanjian yang telah disepakati.

Perjalanan yang dihadapi tidak sedikit masalah yang timbul dikarenakan isi klausula yang tidak jelas sehingga beda tafsir antara pengguna dan pengelola jasa

⁵ Lingga Irawan, 2012, **Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan**, Beraja Niti, hlm 1-2

⁶ I Wayan Agus Vijayantera, 2020, **KAJIAN HUKUM PERDATA TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS**, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, Vol. 6 No 1, hlm 10

kamar kost dan dampaknya terjadi pelanggaran oleh pengguna jasa kamar kost dalam sudut pandang pengelola serta bukan rahasia umum lagi apabila terjadi konflik penyewa kamar kost selalu dalam posisi dirugikan. Banyak pengguna jasa kamar kost terkadang dengan terpaksa menyetujui klausula yang dibuat secara sepihak oleh pengelola mengingat ketersediaan kamar yang terbatas pada waktu – waktu tertentu. Umumnya diketahui bahwa kebanyakan pengguna jasa kamar kost adalah orang-orang yang datang dari luar Kota Denpasar yang terkadang tidak memiliki sanak keluarga ataupun hubungan kekerabatan, sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kost.

Perjanjian sewa menyewa kamar kost pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa kamar kost tersebut diadakan secara tidak tertulis, antara pemilik rumah kost dengan orang yang menyewa kamar kost. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.⁷

Perjanjian sewa menyewa kamar kost masih sering dijumpai pengelola kamar kost yang tidak menjalankan kewajiban terhadap penyewa kamar kost dimana kurangnya fasilitas umum kost seperti kamar mandi umum yang kurang terawat dengan baik, tempat parkir kendaraan yang jika siang hari kendaraan terpapar sinar

⁷ Minanul Aziz, 2013, **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost Dijalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota**, skripsi, Universitas Tanjung Pontianak, hlm 3

matahari dan pada saat hujan tidak ada tempat berteduh, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan penyewa kamar kost karena kurang tanggapan dari pengelola kamar kost. Penyewa kamar kost tidak jarang memilih untuk pindah kost padahal masa tinggal penyewa kamar kost belum berakhir. Perjanjian dalam bentuk lisan atau tertulis tidak diatur namun fasilitas – fasilitas tersebut bagian yang tidak terpisahkan dengan kebutuhan harian penyewa kamar kost dan telah menjadi kebiasaan umum untuk difasilitasi dan diperhatikan oleh pengelola kamar kost.

Berdasarkan kenyataan diatas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perjanjian sewa menyewa kamar kost di Kota Denpasar untuk mengetahui akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi, sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil judul sebagai berikut :

“ Akibat Hukum bagi Penyewa Kost yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Pemilik Kost dan upaya penyelesaiannya di Kota Denpasar ”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota Denpasar?

2. Akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kamar kost dan upaya penyelesaiannya di kota Denpasar?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian di bidang hukum perdata yang berkonsentrasi pada penerapan akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi terhadap pemilik kost di Kota Denpasar. Untuk mendapatkan gambaran secara umum yang dapat dipahami maka penulis akan menetapkan factor apa saja yang mempengaruhi bagaimana mekanisme sewa menyewa kamar kost serta akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi terhadap pemilik kost di Kota Denpasar.

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang serta rumusan masalah yang sudah dipaparkan diatas, maka dapat dikemukakan tujuan dari penulisan penelitian ini adalah :

1.4.1 Tujuan Umum

- a. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis;
- b. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa;

- c. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan hukum;
- d. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam kehidupan masyarakat;
- e. Untuk pembulat studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

- a. Guna mengkaji pelaksanaan kasus wanprestasi sewa menyewa kamar kost antara pemilik kamar kost dengan penyewa kamar kost.
- b. Guna mengkaji akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kamar kost di kota Denpasar.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan di sini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan. Penelitian hukum empiris menggunakan data yang berupa data primer (data lapangan) dan data sekunder (data kepustakaan).⁸

⁸ I Made Pasek Diantha, 2017, **Metodelogi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum**, Prenada Media Grup, Jakarta, hlm 97

1.5.2 Jenis Pendekatan

Penelitian empiris terdapat beberapa jenis pendekatan di antaranya pendekatan kasus, pendekatan sejarah hukum, pendekatan sosiologis, dan pendekatan fakta. Pendekatan kasus yaitu meneliti isu-isu hukum yang telah memperoleh keputusan hukum tetap di pengadilan dengan menganalisa pertimbangan hakim dalam mengeluarkan suatu keputusan. Pendekatan sejarah hukum menekankan pada filosofi yang melandasi suatu aturan dan menganalisa latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi. Pendekatan sosiologis pendekatannya dilakukan dengan meneliti peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi dan pengaruhnya terhadap kehidupan masyarakat, sedangkan pendekatan fakta merupakan pendekatan dengan fakta – fakta yang terjadi di lapangan yang berkaitan dengan permasalahan

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis dan pendekatan fakta yaitu suatu penelitian yang berkaitan dengan permasalahan di masyarakat yang menekankan pada peraturan hukum yang berlaku, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, data sekunder, dan data tersier.

1.5.3 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris yaitu data primer, data sekunder, dan/atau data tersier

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan yaitu baik dari responden maupun informan.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah suatu data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yang terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku, Jurnal, Makalah, Konsep Huku, dan literatur hukum termasuk Putusan Pengadilan yang terkait untuk sebagai sumber atau pedoman untuk menganalisis isu atau permasalahan hukum.⁹

3. Data Tersier

Bahan hukum tersier berupa data – data yang bersumber pada kamus hukum, ensiklopedia hukum, kamus besar Bahasa Indonesia, bahan – bahan baik dari media cetak maupun elektronik dan bahan – bahan kuliah penunjang

1.5.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini adalah menggunakan Teknik pengumpulan data observasi. Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui sesuatu pengamatan, dengan disertai

⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, **Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif**, Pustaka Pelajar, hlm 163.

pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.¹⁰ Menurut Nana Sudjana observasi adalah pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.¹¹ Teknik observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki. Dalam arti yang luas, observasi sebenarnya tidak hanya terbatas pada pengamatan yang dilaksanakan baik secara langsung maupun tidak langsung.¹² Pengamatan (observasi) adalah metode pengumpulan data dimana penelitian atau kolaboratornya mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian.¹³

1.5.5 Teknik Analisa Data

Keseluruhan data yang diperoleh dan sudah terkumpul baik melalui studi kepustakaan ataupun dengan wawancara, kemudian mengolah dan menganalisis secara kualitatif, yaitu dengan menghubungkan antara data yang ada yang berkaitan dengan pembahasan dan selanjutnya disajikan secara deskriptif analisis.¹⁴ Maksudnya data yang telah rampung tadi dipaparkan dengan disertai analisis sesuai dengan teori yang terdapat pada buku – buku literatur dan peraturan perundang – undangan yang berlaku, guna mendapatkan kesimpulan sebagai akhir dari penulisan ini.

¹⁰ Abdurrahman Fatoni, 2011, **Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi**, (Jakarta: Rineka Cipta), hlm.104.

¹¹ Nana Sudjana, 2014, **Penelitian dan Penilaian**, (Bandung: Sinar Baru), hlm.84.

¹² Singarimbun Masri dan Efendi Sofran, 2005, **Metode Penelitian Survey**, (Jakarta:LP3ES), hlm. 46.

¹³ Gulo, 2002, **Metodologi Penelitian**, (Jakarta: Grasindo,cet.1), hlm.116

¹⁴ Zainuddin Ali, 2009, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika Offset, Jakarta,, hlm 104

1.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penulisan maka penulis akan menjabarkan penulisan, maka harus ada sistematika penulisan tulisan yang terdiri dari beberapa bab-bab yang akan disampaikan antara lain ialah :

1. Bab I. Bab ini menguraikan tentang latar belakang, Rumusan masalah, Ruang Lingkup Masalah, Tujuan penelitian, Metodologi penelitian, dan Sistematika penulisan.
2. Bab II. Bab ini menguraikan tentang teori-teori dan konsep-konsep dari permasalahan rumusan masalah diatas.
3. Bab III. Menjelaskan Bagaimana mekanisme sewa menyewa kamar kost antara pemilik kost dengan penyewa kamar kost di kota Denpasar
4. Bab IV. Menjelaskan Akibat hukum bagi penyewa kost yang melakukan wanprestasi sewa menyewa kamar kost di kota Denpasar
5. Bab V. Simpulan dan saran bab ini adalah bab penutup dengan memberikan kesimpulan-kesimpulan dan saran untuk masalah yang dibahas rumusan masalah pertama dan kedua