

# TINJAUAN YURIDIS PENYITAAN BARANG MILIK PENYEWA KOS AKIBAT MENUNGGAK PEMBAYARAN

Ayu Lestari Aritonang\*, Ukas\*\*

\*Alumni Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Putera Batam

\*\*Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Putera Batam

E mail : ayu776814@gmail.com

## ABSTARCT

*The fact that often happens in the field is that if the boarding house tenant is late paying for up to months, then the goods belonging to the boarding house tenant are quickly mortgaged or sold quickly unilaterally to replace losses from late paying boarding fees. From these problems, the authors examine with normative research, namely researching research by examining the aspects of the law and on the doctrine of experts. From the results of the study that the confiscation of the property of the boarding tenant cannot be carried out based on the Civil Code, if the boarding house owner has difficulty asking to complete his obligations, he can first file a default lawsuit by first giving a subpoena to the boarding tenant as a warning for negligence in paying rent. For the act of default, the lessor may sue for payment of rent accompanied by interest in accordance with Article 1243 of the Civil Code. If the owner of the boarding house holds the property of the tenant, the action of the landlord (the lessor) who holds (confiscates) the goods (the tenant) is against the law because it is not carried out based on proper legal procedures. Legal settlement of confiscation of property belonging to boarding tenants due to arrears in payments. The act of the owner of the boarding house holding (seizing) your belongings as described above is against the law. For this reason, you can apply for compensation for unlawful acts of the same age as Article 1365 of the Civil Code. Solve the problem of paying the rent for this boarding house amicably first. The renter can discuss again with the owner of the boarding house 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 boarding tenant and the boarding house owner can agree together to postpone the rental payment deadline or make it easier to pay rent with an installment mechanism, which can be used to be written down.*

*Keywords: The Lessor, Late Paying, Tenant, Confiscate*

---

## PENDAHULUAN

Pelindungan konsumen ialah sesuatu cara agar dapat memenuhi dari kepastian hukum untuk mereka yang melaksanakan suatu perjanjian guna untuk memberikan perlindungan hukum. Sebagaimana makhluk sosial masyarakat di bebaskan mengadakan kegiatan didasarkan atas hukum. Akan tetapi reaksi untuk mempertahankan pribadi, kekeluargaan serta kepentingan buat manusia di tuntutan agar bekerja tetapi

dengan cara kesadaran atau tidak, kerap ikut serta dalam sesuatu janji. Dengan azas kebebasan kontrak (*consensual*), setiap seseorang akan leluasa membuat perjanjian. Azas ini menentukan parapihak terbebas akan membuat kontrak apapun, baik yang ada ataupun yang tidak ada pengaturan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata semasa kesepakatan tidak di pertentangkan dalam Undang-undang, petertiban umum, serta kesusilan. Azas ke bebasan kontrak, cuma tercantum didalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPer, berbunyi: Segala perjanjian

cuma di buat secara sah dan diberlakukan sebagai Undang-Undang untuk mereka yang membuat. Persetujuan ini, tidaklah dapat di tarik kembali, kecuali dengan kesepakatan ke dua belah-pihak ataupun karna alasan yang oleh Undang-Undang di nyatakan cukup akan itu. Persetujuan ini harus di laksanakan dengan itikat baik sebagaimana yang di atur didalam Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.(R. Subekti, 1958)

Dalam perjanjian sewa menyewa bebas dalam aspek pilihannya serta tindakan yang menghargai diri-sendiri, sehingganya bukan merupakan dari suatu pakasaan. Jadi kebebasan dari sewa menyewa baik itu lisan atau tertulis yang di peroleh seorang melewati hak yang di berikan batasan pengikatannya secara sah didalam berbentuk kewajibannya.(Masita Pohan Dan Rahma Yanti, 2020) Jadi dalam perjanjian sewa menyewa juga masih terdapat perjanjian baku dimana pemilik kos bisa saja memberikan kenaikan harga, membebankan 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)

Perjanjian yang di buat tentang sewa menyewa kos-kosan adalah suatu contoh perjanjian berkontrak yang ditimbulkan oleh azas bebas berkontrak yang selalu ditemui, akan tetapi perjanjian sewa menyewa kos-kosan di lakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang di lakukan, sebenarnya di anggap sah menurut hukum karna jika di lihat akan peraturan hukum yang di atur

didalam Undang-Undang Hukum Perdata belum di tentukan secara jelas akan acuan perjanjian sewa menyewa yang di buat oleh parapihak. Dari sesuatu perjanjian lisan ialah, bahwasan perjanjian lisan ini biasa nya memiliki resiko yang akan timbul dikemudian hari, karna biasanya pemilik bangunan kos-kosan ataupun sering disebut akan kos kosan serta calon penghuni kos-kosana akan menyepakati mengenai berapa total besar uang yang harus di bayar dan jangka waktu kesepakatan sewa menyewa kos-kosan ataupun di sebut juga dengan rumah kos-kosan danatau indehkos.

Perjanjian sewa-menyewa rumah kos-kosan banyak di gunakan oleh parapihak pada umum nya, karna dengan ada nya perjanjian sewa menyewa kos kosan ini, dapat menolong parapihak, baik itu dari pihak penyewa ataupun pemilik kos yang saling mendapat ke untungan. Si tukang sewa memperoleh ke untungan akan ke nikmatan dari rumah kosan yang disewa, serta sipemilik rumah akan memperoleh ke untungan dari harga sewanya yang telah di berikan oleh para penyewa. Undang-Undang membedakan antara perjanjian sewa-menyewa secara tertulis serta secara lisan. Sewa-menyewa secara tertulis berakhir demi hukum otomatis, yakni bilamana waktu yang di tentukan lewat waktu, tanpa di perlukan pemberituannya atau pemberhentiaan. Sedangkan sewa-nyewa secara lisan, ialah para pihak yang menyewa kan memberitahu kepada sipenyewa bahwasan dia akan menghenti kan sewanya. Pemberituannya di lakukan dengan mengindahkan menurut ketentuan kebiasaan se tempat.

Dikehidupan sehari hari acapkali terjadi permasalahan didalam melakukan perjanjian sewa-menyewa. Sisi yang menyewakan ataupun yang di sebut sebagai pihak utama merasai banyaknya kerugian akan kelalaian dari pelaku sewa. Kerugiannya ialah di akibatkan wanprestasi yang di lakukan oleh sipenyewa yakni sipenyewa tidak

melaksanakan kewajiban didalam perjanjian yang di sepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini yang mana penyewa terlambat berprestasi. Masalah seperti ke terlambatan pembayaran uang koskosan ini menjadi masalah untuk pemilik rumah kos yang ada karna perbaikan kerusakan serta kekurangan pembangun kosan tersebut akan sedikit terhalang. Hal yang menjadi masalah lain terjadi saat-saat pandemi banyak perguruan tinggi yang melaksanakan kegiatan pembelajarananya 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 sebalik nya 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”**

### 1.1. 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. Bagaimanakah penyelesaian hukum terhadap penyitaan barang milik penyewa kos akibat menunggak pembayaran?

### 1.2. Tujuan Penelitian

Tujuan akan penulisan ialah:

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.

## TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Peristilah perjanjian berasal sedari bahasa inggris yakni *contract*, didalam perkembangannya kebutuhan akan bermasyarakat sudah sewajar bila parapihak terlibat didalam sesuatu perjanjian. Pendapat dari Sudikno Martokusumo, bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara kedua belapihak ataupun lebih didasarkan kata sepakat di antara dua orang ataupun untuk menimbulkan akibat hukum yang di perkenankan dalam Undang Undang. (Sudikno Mertokusumo, 1989) pendapat Wierjono Prodjodikoro perjanjian yakni sesuatu hubungan hukum berkenaan akan harta-benda diantara kedua belapihak, bilamana suatu pihak berjanji ataupun di anggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal ataupun tidak melakukan suatu hal. Sedangkan di lain pihak ber hak untuk menuntut pelaksanaannya perjanjian tersebut. pendapat Subekti, perjanjian adalah sesuatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain ataupun di mana kedua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu. (Rodjodikoro, 2000)

### 2.2. Tinjauan Umum Tentang Kos-Kosan

Kosan merupakan menetap dirumah orang tanpa makan, dan membayarkan sewa bulan. (W.J.S. Poerwadarminta, 2003). Didalam Wikipedia, arti kos-kosan ialah suatu jasa untuk menawarkan penginapan/kamar untuk di tinggali dengan metode berbayar untuk setiap periodenya (pembayarannya di lakukan setiap bulannya). *“kosan”* berasal dari bahasa Belanda yaitu in the

kos. Arti dari “*in the kos*” merupakan “makan di dalam”, yang di jabarkan lebih lanjut dapat pula ber arti “tinggal serta ikut makan” di dalam rumah ditempat menumpang tinggal. Akan tetapi makna sudah beralih agak jauh dari satu masa ke masa.

Saat awalnya, koskosan ialah rumah hunian yang menyediakan kamar untuk tinggal dan dilengkapi dengan perabotan standar kosan yaitu tempat tidur serta tempat baju. Dalam pembayaran di lakukan tiap bulan, serta penghuninya kosan (biasanya di sebut anak kos, walau bukan sekali seorang anak anak) dan biasa nya sudah tidak membayar biaya listrik serta air terkecuali didalam suatu hal, misal ada tambahan alat-alat elektronik yang memakai listrik lumayan besar. suatu kosan memiliki fungsinya yang hampir sama dengan rumah sehingganya koskosan juga harus memiliki kriteria yang cukup sebagai tempat untuk ditinggali mahasiswa untuk mencari ilmu yang jauh dari daerah asalnya. Sehingganya, fasilitas menjadi sesuatu hal yang lumayan penting didalam proses pendidikan. Fasilitas merupakan sarana untuk melancarkan pelaksanaan fungsi, kemudahaan. Rumah harusnya memiliki fasilitas yang baik untuk ke nyamanan bagi penghuni, sehingganya rumah memiliki standart dan kriteria yang baik, seperti yang di kemukakan Ettinger, bahwasan kriteria rumah yang baik di tinjau akan kesehatan serta ke amanan untuk pelindung penghuni akan kehujanan, kelembapan serta suara bising, mempunyai ventilasi yang lumayan, dan sinar matahari dapat masuk kedalam rumah dan di lengkapi akan perasarana air dan listrik serta sanitasi yang cukup.

### **2.3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa**

Sewa menyewa ataupun perjanjian sewa menyewa di atur dalam Pasal 1548 - Pasal 1600 KUHP. Ketentuan yang mengatur akan perjanjian sewa-menyewa

terdapat didalam Pasal 1548 KUHP menyebutkan kan sewa-menyewa ialah sesuatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri dengan memberikan untuk pihak lain akan kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu yang ditentukan atau dengan bayaran suatu harga, yang mana pihak tersebut dapat mensanggupi pembayaran. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian timbal-balik. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian suatu hal dengan membayarkan uang sewa serta menyewa diartikan pakai dengan membayarkan uang sewanya.(Projodikoro, 2010)

Pendapat Wiryono Projodikoro, sewa-menyewa barang merupakan sesuatu hal penyerahan barang dari sipemilik untuk seorang serta memulai ataupun memungut hasil dari barangnya itu serta dengan ketentuan bayaran uang sewa dari pemakai kepada sipemilik. Pendapat dafi Yahya Harahap, Sewa-menyewa merupakan kesepakatan diantara pemilik yang menyewakan dengan si penyewanya. Pemilik yang menyewakan menyerahkan barang yang akan disewakan untuk pihak penyewanya agar dinikmati sepenuhnya.

Dari definisi diatas, didalam perjanjian sewa-menyewa, terlibat dua belapihak yakni pihak yang menyewakan serta pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan memiliki kewajiban untuk penyerahan barang agar di nikmati oleh pihak penyewanya, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayarkan biaya sewanya. Benda yang diserahkan didalam sewa-menyewa tidak untuk di miliki seperti hal nya didalam perjanjian jual-beli, tapi hanya sebatas di nikmati kengunaanya.

Unsur-unsur esensial akan sewa-menyewa ialah benda/barang, harganya serta waktu tertentu. Sebagai hal nya kesepakatan jual-beli, perjanjian sewa-menyewa ialah perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian dibentuk berazaskan kesepakatan diantara para pihak yang

satu sama lainnya saling mengikatkan. Hanya saja perbedaannya dengan jual-beli ialah objek sewanya tidak untuk di miliki sipenyewa, tapi hanya akan di pakai dan dinikmatinya kegunaannya, sehingganya penyerahan benda didalam sewa-menyewa hanya bersifat menyerah kekuasaan akan benda yang disewanya itu, bukan menyerahkan hak milik akan benda itu. Sewa-menyewa sebagaimana hal jual-beli serta perjanjian lain pada umum merupakan sesuatu hal perjanjian konsensualisme, ialah mereka sudah serta mengikatkan disaat tercapai kata sepakat akan unsur pokok yakni benda/barang seta jasa, yang berarti jika hal yang di kehendaki bagi pihak yang satu maka akan juga di kehendaki oleh pihak lain serta mereka menkehendaki suatu yang sama secara timbal-balik, makanya di katakan bahwasan perjanjian sewa-menyewa itu terjadi. KUHP tidak menyebutkan secara tegas akan wujud perjanjian sewa-menyewa, sehingganya perjanjian sewa-menyewa dapat di buat didalam bentuk lisan atau tertulis. wujud perjanjian sewa-menyewa daripada umumnya di buat secara tertulis untuk mempermudah dalam hal bukti hak serta kewajiban bagi pihak dikemudian hari. Akan hal uraian diatas, dapat disimpulkan unsur yang tercantum didalam perjanjian sewa-menyewa ialah:

- a. Ada pihak yang menyewakan serta pihak yang menyewanya;
- b. Ada kata sepakat dari ke dua belah pihak;
- c. Ada obyek dari sewa-menyewa;
- d. Ada kewajiban dari pihak yang menyewakan agar memberikan kenikmatan pada pihak penyewanya akan sesuatu benda;
- e. Ada kewajiban dari sipenyewa agar menyerahkan uang sewanya pada pihak yg menyewakan.

## METODE PENELITIAN

### 3.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang di lakukan pada penelitian ialah penelitian hukum normative. Penelitian hukum normatife ialah metode penelitian yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat didalam aturan Perundang Undangan serta peraturan lain.

Penelitian hukum normatife (*normatife law research*) menggunakan studi kasus normative akan produk perilaku hukum, misal mengkaji Undang Undang. unsur kajian yakni hukum didalam bermasyarakat serta menjadi acuan perilaku disetiap orang. Sehingganya penelitian hukum normatife tererfokus daripada inventarisasi hukum positive, asas-asas serta doktrin hukum, penemuan-penemuan hukum didalam perkara *in concretosistematis* hukum, taraf sinkronisasi, perbandingannya hukum serta sejarah pada hukum. (Muhammad, 2004).

berdasarkan sifat penelitiannya merupakan penelitian deskriptife yakni sesuatu wujud penelitiannya yang ditunjukkan agar mendiskripsikan fenomena yang terjadi, baik fenomenanya itu dapat berupa aktifitas dan karakteristik serta perubahan danhubungannya, kesamaannya serta perbedaan diantara fenomena yang satu dan fenomena lain.

Pendekatan dari penelitiannya merupakan metode ataupun cara meng adakan penelitiannya. Sejak ungkapan konsep tersebut nyata bahwasan yang dikehendaki ialah suatu pemberitahuan didalam wujud deskripsinya serta menghendaki arti yang berada dibalik hukum. Serasi akan ciri penelitiannya hokum normatife atau yuridis normatif, maka dapat di gunakan lebih dari satu pedekatan (Muhammad, 2004). didalam penelitian ini di gunakan pedekatan perundang undangan (*Statute Approach*) serta pendekatan konsepnya (*Conceptual Approach*).

Pendekatan pada Peraturan Perundang-undangan yang di lakukan untuk penelitian Peraturan Perundang-

undangan yang dianalisis pengatur mengenai Perjanjian sewa menyewa, penyitaan barang, dan penyelesaian hukum yang tidak sesuai dengan kasus sehingga yang ada dilapangan dengan yang ada di undang-undang itu sendiri. Dan pendekatan konsepnya di lakukan untuk penelitian dilihat bagaimananya diantara suatu hukum serta yang pengatur ketentuannya dengan sama akan tetapi tidak se arah akan hukum lain nya serta menetukannya pendapat pihak ahli serta doktrin-doktrin nanti akan di kemukakan sebagai titik temu baiknya yang akan membantu didalam proses analisisnya.

## HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

### 4.1. Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos Berdasarkan KUHPer

Dalam sebuah permasalahan hukum yang sering terjadi dikehidupan masyarakat, ada hal mengenai dari perjanjian sewa menyewa kos-kosan yang ditetapkan berdasarkan kesepakatan bersama diantara pemiliknya serta penyewaan. Adapun mengenai ketentuan yang mengatur dari dari suatu perjanjian antara sewa menyewa kos. Ada terdapat dalam peraturan pemerintah mengenai sewa menyewa ini, meski belum cukup populer di kalangan masyarakat, faktanya hal ini penting untuk dipahami karena dalam peraturan ini di buat untuk menjamin keamanan pemberi dan juga penerima sewa.

Arti dari sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPer ialah:

*“Sewa-menyewa merupakan sesuatu kesepakatan dimana para pihak mengikatkan diri untuk memberikan nikmat dari suatu benda untuk pihak lainnya, sesuai waktu yang ditentukan dengan cara membayar harga yang disepakati”.*

Dalam penjelasan diatas, bahwa sewa-menyewa setidaknya terdiri akan unsur-unsurnya:

1. Perjanjian/persetujuan dari para pihak;

2. Obyek sewa yang di perjanjikan;
3. Jangka waktu;
4. Biaya sewa serts pembayaranya.

Dari prinsip keabsahannya sesuatu perjanjian tidak di tentukan akan wujud fisik dari perjanjian itu, baik cetak ataupun digital / elektronik, baik lisan ataupun tulisan, dapat di anggap sah menurut hukum apabila terenuhi Pasal 1320 KUHPer, yaitu:

Agar terlaksana persetujuannya yang sah, diperlukan terpenuhi 4 ketentuan;

1. *Kata sepakat para pihak yang mengikatkan diri;*
2. *Cakap akan melakukan sesuatu perikatan;*
3. *Untu inti dari persoalan itu;*
4. *Sesuatu sebab yang halal.*

Bahwasanya sewa-menyewa dapat di lakukan diatas dasar perjanjian lisan. Jadi, ketika syarat-syarat sah nya perjanjian telah dipenuhi, maka perjanjian sewa-menyewa in the kos antar seorang dengan pemilik kos tetap sah serta berlaku untuk Undang-Undang untuk kedua bela-pihak yang membuatnya. Merujuk pada permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini mengenai suatu permasalahan hukum yang sering terjadi di kehidupan masyarakat mengenai akan adanya keterlambatan bayar sewanya, terkemudian di dua bulan selanjut nya penyewa kos tak mampu membayarkan sewanya karna tidak memiliki uang masuk. terhadap hal itu anda tak membayarkan sewanya sesuai tengat waktu yang sudah di perjanjikan sebelumnya, menurut hukum anda sudah di nyatakan ingkar dari janji, bentuk bentuk wanprestasi pada praktiknya adalah sebagai berikut:

1. Ingkar akan prestasi yang disepakati;
2. Melaksanakannya akan tetapi terlambat;
3. Melaksanakannya tapi tidak sesuai dengan di perjanjikan; dan/ataupun melaksanakannya yang sesuai perjanjian tidak di lakukan.

berdasarkan perbuatannya yang wanprestasi, sipemberi sewa bisa menuntutnya untuk membayar sewa di sertai bunganya berdasarkan Pasal 1243 KUHPer:

*Mengganti biaya atas kerugiannya serta bunga karna tidak di penuhiya sesuatu perikatan mulai diwajibkan, bilamana debitur, yang walau telah di nyatakan lalai, tetap lalai akan memenuhinya perikatan, ataupun jika suatu yang harus di berikan ataupun di lakukannya didalam waktu yang lampau, waktu yang sudah di tentukan.*

berdasar Pasal diatas, sipemilik in thekos bisa mengajukan gugatan wanprestasi dengan terlebih dahulu melakukan somasi untuk penyewa sebaga peringatan akan kelalaiaan dalam membayar biaya sewanya serta Pemilik Sewa Menahan Barang Penyewa. M. YahyaHarahap didalam mengurai pengertian pensitaan ialah:

1. Tindakannya menaruh harta/benda kekayaan tergugat dengan cara paksa didalam penjagaan;
2. perbuatan paksaan penjagan dengan cara sah atas dasar perintahnya hakim atau pengadilan;
3. Benda/barang yang di tempatkan didalam penjagan itu berupa benda yang di sengketakan serta benda yang akan di jadikan untuk sebagai pembayaran akan pelunasan hutang debitur ataupun tergugat dengan melakukan lelang dari benda yang di sita itu;
4. Penetapannya serta penjagan benda yang di sita berlangsung selama proses pemeriksaannya hingga di keluarkannya putusan pengadilan memiliki kekuatan hokum tetap yang dinyatakan sah ataupun tak akan tindakan penyitaan tersebut.

Penjelasan M.Yahya akan Undang-Undang memberikan wewenag

kepada hakim agar meletakkan sita untuk tindakan eksepsionalnya (hal. 283):

*“Hakim bisa meng hukum tergugat berupa tindakan menempat kan harta kekayan nya dibawah penjagan, meski putusan akan kesalahan nya belum di jatuhkan”*

Makanya sebelum pemutusan di jatuhkan, tergugat sudah di jatuhi hukuman yang berupa sitaan benda sengketaan ataupun barang kekayaan tergugat. Padahal prinsip nya penyitaan benda milik debitur yang tidak melaksanakan prestasi hanya bisa di lakukan atas dasar pemutusan dari pengadilan. Makanya, pendapat kami akan tindakannya sipemilik in thekos atau sipemberi sewa yang menahan/ menyita barang/benda dari penyewa ialah bertentangan akan hukum karna tak dilakukannya atas dasar prosedur hukum.

#### **4.2. Penyelesaian Hukum Atas Penyitaan Barang Milik Penyewa Kos**

Di dalam penyelesaian akan permasalahan terhadap uang sewa in the kos, dapat dilakukan dengan cara keluargaan lebih dahulu. Para pihak bisa menegosiasikan kembali dengan sipemilik kosan tersebut, terkait alasan keterlambatan ataupun alasan belum mampu membayarkan uang sewa, agar mendapatkan solusi yang baik untuk ke dua belapihak. Lain daripda itu, anda serta sipemilik kosan bisa sepakat secara bersamaan agar memundurkan tenggat waktu untuk bayar uang sewa ataupun memberi kemudahan pembayarannya uang sewa dengan mekanis sistim cicil, yang dapat dimanafaatkan agar di tuangkan dengan cara tertulis.

Dilain sisi, perbuatan sipemilik kos yang melakukan penahana/menyita barang milik anda tersebut, sebagaimana telah di jelaskan diatas ialah bertentangannya akan hukum. Akan hal itu, anda bisa juga mengajukan ganti-kerugian terhadap perbuatannya yang

melawan hukum atas dasar Pasal 1365 KUHPer dinyatakan:

*“Tiap-tiap perbuatannya yang bisa melanggar atas hukum ser membawa kerugian untuk orang lain, diwajibkan seorang yang menimbulkkan kerugian itu yang karna kesalahannya akan menggantinya kan kerugian itu”*

## PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

1. Penyitaan barang milik penyewa kos tidak dapat dilaksanakan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. jika sipemilik kos kesulitan untuk meminta menyelesaikan kewajibannya maka terlebih dahulu bisa mengemukakan gugatan wanprestasi dengan lebih dahulu mengirimkan somasi pada penyewa kos untuk peringat akan kelalaiannya dalam membayar sewanya. Terhadap wanprestasi itu, pemberi sewa bisa menuntutnya untuk membayar uang sewa di sertai bunga berdasar kan pada Pasal 1243 KUHPerdata. Bilamana sipemilik sewaan kos menahan benda sipenyewa, maka tindakan sipemilik kos/pemberi sewa dengan menahan/menyita barang barang atau benda penyewa ialah bertentangnya akan aturan hukum karna belum dilakukannya atas prosedur hokum yang tepat.
2. Menyelesaikan masalah hukum akan hal penyitaan benda milik penyewa kosan yang lewat waktu akan membayar uang sewa. Perbuatan sipemilik kosan yang menahan/menyita barang milik sipenyewa itu, sebagaimana sudah di jelaskan diatas ialah ada tentangan akan hokum yang berlaku. Terhadap hal yang demikian, sipenyewa bisa mengajukannya hal ganti-kerugian

akan perbuatan yang melawan hukum seusia dengan Pasal 1365 KUHPerdata. Penyelesaian akan masalah pebayaran sewa kosan, dilakukan dengan cara hal keluarga yang paling utama. Sipenyewa kos-kosan bisa menegosiasikan kembali dengan sipemilik kosan akan hal alasan terlambatnya ataupun alasannya yang belum mampu untuk membayarkan uang sewanya dan memberikan solusi yang baik bagi ke dua belapihak. Disisi lain, sipenyewa kosan serta sipemilik kosan bisa menyatakan sepakat bersama agar mengundurkan tengat waktunya untuk membayar sewanya ataupun memberikan kemudahan atas hal membayar sewanya denga mekanis mencicil, yang dapat dimanfaatkan agar di tuangkan dengan tertulis.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andi Sofian serta Abd.Asis.(2014). *Hukum Acara Pidana Suatu Pengantar*(Pertama).Jakarta: Kencana
- Anonim. (2020). pengertian-asas-kepastian-hukum.
- Arief.B.N.(2013). *Kapita Selekta Hukum Pidana* (Ketiga). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2012). *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa* (keempat). Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- H.Salim.(2014). *Perkembangan hukum jaminan di Indnesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hartono.(2010). *Penyidikan serta Penegakkaan Hukum Pidana melalui Pendekatan Hukum Progresif*(Pertama).Jakarta: Sinar Grafika.
- Harun.B.(2009). *Tata Cara Menghadapi Gugatan*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.

- I Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara. (2010). Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian ke dalam Perancangan Kontrak. *Udayana University Press*, 51.
- M. Yahya Harahap. (2005). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. sinar grafika.
- Marwan dan Jimmy P. (2009). *Kamus Hukum*. Surabaya: Reality Publisher.
- Masita Pohan Dan Rahma Yanti. (2020). Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kerja Dalam Perusahaan Perkebunan. , *Jurnal Cahaya Keadilan*, 08(01).
- Muhamaad Firdaus. (2002). Tinjauan Yuridis Sita Jaminan sebagai Perlindungan Hak Kreditur dalam Proses Permohonan Pailit. *Skripsi Fakultas Hukum Univesitas Indonesia*, 42.
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum* (1st ed.). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nurbani, H. S. H. . dan E. . (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Projodikoro, W. (2010). *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Alumni.
- R. Soeparmono. (2006). *Masalah Sita Jaminan dalam Hukum Acara Perdata*. Bandung: Mazdar Madju.
- Rodjodikoro, W. (2000). *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mazdar Madju.
- Ukas. (2018). Analisis Yuridis Perjanjian Baku Dalam Kehidupan Konsumen. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 6(1).