

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG  
MENUNGGAK UANG SEWA KOS**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**MARIAM NABILA**

**1906200228**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**2023**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pptj/PT-III/2024  
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.tiktok.com/@umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Unggul | Cerdas | Terpercaya  
 Nomor: 011-6622400

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA  
 UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA  
 BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata -I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 27 September 2024, Pukul 14.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

MENETAPKAN

**NAMA** : MARIAM NABILA  
**NPM** : 1906200228  
**PRODI / BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAK KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS


Dinyatakan : ( **A-** ) Lulus Yudisium Dengan Predikat Sangat Baik  
 ( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
 ( ) Tidak Lulus


Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam **Bagian Hukum Perdata.**

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

  
Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
 NIDN : 0122087502

  
Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H  
 NIDN : 018047901

Anggota Penguji :

1. Nurhilmiyah, S.H., M.H



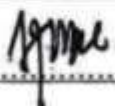
1.

2. Hj. Asliani Harahap, S.H., M.H.

2.

3. Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H

3.

  
 \_\_\_\_\_  
  
 \_\_\_\_\_  
  
 \_\_\_\_\_



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppp/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Unggul | Cerdas | Terpercaya  
Bersama-sama membangun

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **27 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : MARIAM NABILA  
**NPM** : 1906200228  
**Prodi/Bagian** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS

**Penguji** :

1. NURHILMIYAH, S.H., M.H	NIDN. 0014118104
2. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.	NIDN. 0126066802
3. MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H	NIDN. 0118097203

**Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.**  
NIDN. 0122087502

**Sekretaris**


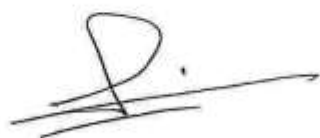

**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H**  
NIDN. 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS  
YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS  
Nama : MARIAM NABILA  
NPM : 1906200228  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 27 September 2024.

Dosen Penguji

		
<p><u>(Nurhilmiyah, S.H., M.H)</u> NIDN : 0014118104</p>	<p><u>(Hj. Asliani Harahap, S.H., M.H.)</u> NIDN : 0126066802</p>	<p><u>(Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H)</u> NIDN. 0118097203</p>

Disahkan Oleh : -  
Dekan Fakultas Hukum UMSU

  
Dr. Faisal, S.H., M.Hum  
NIDN : 012287502





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

**Nama** : MARIAM NABILA  
**NPM** : 1906200228  
**Prodi/Bagian** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG  
MENUNGGAK UANG SEWA KOS  
**Dosen Pembimbing** : MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H  
(NIDN. 01118097203)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 12 September 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624567 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA : MARIAM NABILA**  
**NPM : 1906200028**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS  
YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi**

**Medan, 6 Juni 2024**

**Pembimbing**

**MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.**

**NIDN : 0118097203**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



Unggul | Cerdas | Berprestasi  
Jika website kami tidak dapat diakses  
Silahkan hubungi nomor dan tanggal

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK/Pj/PT.III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA**

**NAMA** : MARIAM NABILA  
**NPM** : 1906200228  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS

**PEMBIMBING** : MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
26/06/2023	Bimbingan Proposal.!	
7/08/2023	revisi proposal	
16/08/2023	ACC proposal	
27/05/2024	revisi skripsi	
29/05/2024	revisi skripsi	
30/05/2024	Revisi skripsi	
03/06/2024	Revisi skripsi	
05/06/2024	Revisi skripsi	
0-07-2024	ACC untuk disidangkan	

Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)

NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(MUHAMMAD NASIR SITOMPUL, S.H., M.H.)

0118097203





**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MARIAM NABILA  
NPM : 1906200228  
Program : Strata-1  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Perdata  
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG  
MENUNGGAK UANG SEWA KOS

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Juni 2024  
Saya yang menyatakan



**MARIAM NABILA**



## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS**

**Mariam Nabila**

Penyewa kost yang menunggak sewa kost adalah masalah yang sering terjadi. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pemilik kost dan juga menimbulkan konflik antara pemilik kost dengan penyewa. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menggali perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa yang menunggak sewa. Penelitian menunjukkan bahwa penyewa kos yang menunggak uang sewa memiliki beberapa perlindungan hukum. Contohnya, penyewa berhak menerima surat peringatan sebelum kontrak diakhiri. Selain itu, mereka bisa membayar uang sewa secara bertahap dan menerima ganti rugi jika terjadi kerugian.

Penelitian ini bersifat normative yaitu berdasarkan doktrin tertulis yang berlaku serta metode kualitatif. yaitu data terkumpul hasil dari studi kepustakaan yang lalu dikumpulkan menjadi suatu uraian untuk menjawab rumusan masalah dengan menguraikan kata-kata.

Namun, penyewa juga memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa secara tepat waktu. Singkatnya, perlindungan hukum bagi pemilik pensiun dapat dilaksanakan melalui berbagai sarana hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemilik sewa harus memahami hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian sewa dan memperhatikan aspek hukum yang berlaku agar tidak melakukan kegiatan yang melanggar hukum.

**Kata Kunci: Perlindungan hukum, sewa, menunggak, perjanjian, kos.**

## KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ لِلَّهِ اِسْنَم

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul "**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS**". Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada berbagai pihak. Adapun diantaranya pihak-pihak tersebut adalah keluarga besar yang telah menjadi support system dan penyemangat terbesar bagi penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini. Skripsi yang penulis buat ini dipersembahkan untuk mendiang ibu penulis, Almh Diah Permana Winduri. Walaupun ibu penulis sudah tidak berdampingan lagi dengan saya, dengan hadirnya skripsi ini sebagai bukti penulis mampu menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini sebagai kado ulang tahun mendiang ibu saya di surga sana sekaligus bentuk kebaktian penulis kepada mendiang ibu penulis yang berpesan untuk lebih giat belajar selama kuliah.

Serta kepada seluruh pihak kampus mulai dari Rektor Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP, yang telah memberikan peluang penulis untuk berkuliah di

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Ucapan terima kasih juga penulis berikan untuk Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, yang menerima penulis sebagai salah satu mahasiswa di jurusan ini serta Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainnudin, S.H., M.H, dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.

Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada Dosen Pembimbing Bapak Muhammad Nasir Sitompul, S.H., M.H, yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan masukan dalam menyusun skripsi ini. Tak lupa, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H, Kepala Bagian konsentrasi Hukum Perdata yang telah memberikan izin untuk menulis skripsi dengan judul yang penulis ajukan dan penghargaan kepada seluruh Staff dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Tak lupa bentuk apresiasi penulis berikan kepada teman-teman saya yaitu Inami, Zahra, dan Arihta yang telah mengisi momen-momen penulis selama menjalani masa kuliah ini. Kehadiran kalian bertiga merupakan berkah saya sebagai penulis. Terima kasih banyak buat kalian bertiga kenang-kenangan kalian akan penulis bawa sampai akhir hayat.

Sekian ucapan dari penulis, mohon dimaklumi bila ada kesalahan dalam penulisan skripsi ini karena suatu kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata.



Penulis berharap kelak skripsi ini bermanfaat bagi pembaca yang membutuhkan referensi ataupun untuk hal-hal bermanfaat lainnya.

*Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Medan, 27 juni 2023

**Hormat saya**

**Penulis**

**Mariam Nabila**  
**NPM. 1906200228**

## DAFTAR ISI

Lambaran Berita Acara Ujian Skripsi	
Lembaran Pendaftaran Ujian Skripsi	
Lembaran Pernyataan Keastian Skripsi	
Lembaran Persetujuan Pembimbing	
Kata Pengantar.....	i
Abstrak.....	iv
Daftar Isi.....	v
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Defenal Operasional.....	9
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian.....	13
3. Sumber Data.....	13
4. Alat Pengumpul Data.....	15
5. Analisis Data.....	15

<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
A. Perlindungan Hukum.....	17
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	17
2. Tujuan Perlindungan Hukum.....	20
<b>B. Perjanjian.....</b>	<b>22</b>
1. Pengertian perjanjian.....	22
2. Unsur perjanjian.....	24
3. Jenis perjanjian.....	26
<b>C. Sewa.....</b>	<b>30</b>
1. Pengertian Sewa.....	30
2. Sewa tertulis dan lisan.....	31
3. Objek Dan Subjek Sewa.....	33
4. Perbuatan sewa.....	34
5. Risiko sewa.....	35
<b>D. Kos.....</b>	<b>36</b>
1. Pengertian Kos.....	36
2. Karakteristik Kos.....	36
3. Fungsi kos.....	38
4. Kekurangan kos.....	39
 <b>BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	 <b>40</b>
A. Ketentuan hak-hak bagi penyewa yang menunggak dalam KUHperdata...40	



B. Tanggung jawab perdata penyewa kos yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar uang kos.....	51
C. Perlindungan hukum bagi penyewa yang menunggak uang sewa kos.....	59
<b>BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
 DAFTAR PUSTAKA	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal, namun disisi lain terdapat penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang memiliki lebih dari satu tempat tinggal, membuat mereka menyewakan rumah-rumah tersebut untuk orang-orang yang membutuhkan tempat tinggal.<sup>1</sup>

Bagi perantau yang tinggal sementara di wilayah perkotaan tentu membutuhkan hunian. Hunian adalah tempat tinggal atau kediaman (yang dihuni). Kebutuhan akan hunian atau rumah, merupakan tuntutan dasar dari masyarakat yang selalu ada dan harus terpenuhi. Hal ini menjadikan tempat tinggal sebagai kebutuhan yang sangat utama bagi setiap orang. Terdapat banyak hunian di setiap pemukiman yang sesuai dengan kemampuan masing-masing orang.

Umumnya perantau mencari hunian yang bersifat sementara menjadi pilihan utama bagi yang berada jauh di kampung halaman. Dibutuhkannya hunian sementara dikarenakan mobilitas yang tinggi selama merantau serta jarak yang dianggap dekat lokasi yang dituju. Adapun hunian sementara biasanya berupa rumah sewa,

---

<sup>1</sup> Dewa ayu putu utari praba, dkk, 2020, *perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan di kota singaraja*, singaraja: ganesha law review, volume 2 hal.133

kontrakan, asrama, apartemen maupun kos-kosan dan berbagi macam hunian sementara lainnya.

Salah satu pemukiman yang bisa dengan mudah ditemukan adalah pemukiman rumah indekos atau kos atau kos-kosan. Rumah indekos adalah sebuah hunian yang dipergunakan oleh sebagian kelompok masyarakat sebagai tempat tinggal sementara atau sebuah hunian yang sengaja didirikan oleh pemilik untuk disewakan kepada beberapa orang dengan system pembayaran per bulan atau per tahun.<sup>2</sup>

Menyewa rumah kos atau indekost menjadi pilihan bagi masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal tetap namun tidak memiliki rumah sendiri. Perkembangan ekonomi yang pesat dan harga tempat yang tinggi memaksa masyarakat kita beralih ke cara lain untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal , termasuk menyewa rumah kos. Bagi orang awam terutama perantau yang memiliki mata pencaharian di wilayah per-kotaan serta yang berada di posisi sebagai seorang pelajar, rumah kos atau indekos dianggap cukup terjangkau dengan segala hal yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan selama menetap di perkotaan.

Selain itu, rumah kos juga menawarkan lebih banyak fleksibilitas. Penyewa kos dapat dengan mudah pindah ke lokasi lain jika diperlukan tanpa harus khawatir dengan kontrak jangka panjang. Ini sangat berguna bagi mereka yang sering pindah kerja atau belajar. Kos-kosan juga menawarkan berbagai fasilitas yang dapat

---

<sup>2</sup> Sri lestari poernomo, 2021, *perlindungan konsumen indekos perspektif mahasiswa, penyewa dan pemilik indekos di kota makassar*, makassar: pt. nas media indonesia, hal.25



memudahkan kehidupan sehari-hari. Beberapa apartemen memiliki dapur dan ruang makan bersama yang dapat digunakan oleh semua penyewa. Selain itu, beberapa rumah kos juga dilengkapi dengan fasilitas seperti fasilitas laundry dan akses internet.

Terakhir, rumah kos juga menawarkan kesempatan untuk bersosialisasi dengan orang lain. Karena banyak orang tinggal di tempat yang sama, ada kesempatan untuk bertemu dan berinteraksi dengan orang baru. Ini dapat membantu mengurangi perasaan kesepian dan memberikan pengalaman sosial bagi penghuninya. Secara keseluruhan, banyak alasan mengapa orang memilih tempat tinggal sementara seperti kost. Dari segi ekonomi, fleksibilitas, fasilitas, dan hubungan sosial, rumah kos merupakan pilihan yang menarik bagi banyak orang.

Dalam membuat perjanjian dengan calon penyewa, si pemilik rumah kos menggunakan perjanjian secara tertulis sebagai bentuk kesepakatan bersama agar tidak terjadi kesalah pahaman bila salah satu pihak lalai menunaikan kewajibannya. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis.

Perjanjian sewa menyewa kamar kost banyak digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena dengan adanya perjanjian sewa-menyewa kamar kost ini dapat membantu para pihak, baik itu dari pihak penyewa maupun pemilik kamar kost akan saling mendapatkan keuntungan. Penyewa memperoleh keuntungan dengan

kenikmatan dari kamar kost yang di sewa, dan pemilik kamar kost akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.<sup>3</sup>

Mengenai perjanjian biasanya ada kejadian dimana salah satu pihak justru tidak melaksanakannya dengan begitu baik. Dalam hal ini biasanya baik dari sisi si pembuat kesepakatan serta yang melaksanakan kesepakatan tersebut rentan lalai maupun melanggar perjanjian yang telah disetujui. Perlakuan semena-mena bagi pihak utama terhadap pihak kedua bisa menjadi sebab dalam hal tersebut.

Diantaranya adalah perlakuan pemilik kos yang tidak baik terhadap penyewa kos dikarenakan penyewa sedang menunggak. Adapun ketidakpuasan penyewa itu sendiri terhadap pemilik kos dikarenakan penyewa memiliki masalah dengan pemilik kos dikarenakan perlakuan buruk pemilik rumah kos tersebut.

Perlakuan kurang baik dari pemilik sewa yang suka sekali menagih bayaran uang sewa kos sebelum jatuh tempo. Hal ini jelas berlawanan dengan klausul yang telah disepakati oleh pemilik sewa itu sendiri. Diperburuk dengan tindakan pemilik yang dengan sengaja memasuki kamar penyewaa kos lalu dengan sengaja mengeluarkan barang dan merusak fasilitas yang digunakan oleh penyewa.

Serta merusak barang milik penyewa dengan dalih sebagai bahwa si penyewa belum membayar uang sewa yang sebenarnya belum masuk masa jatuh tempo. Bisa dikatakan bahwa pemilik kos tidak memenuhi janji tersebut

---

<sup>3</sup> Lenny mutiara ambarita, dkk, 2022, *aspek hukum perdata tentang sahnya perjanjian sewa menyewa kamar kost yang dilakukan secara lisan dan nota bon pembayaran*, jurnal moralita, Vol. 3 No. 1, hal.39

kepada sang penyewa dan mengganggu hak si penyewa tersebut. Dengan demikian si pemilik kos tidak melakukan itikad yang baik untuk si penyewa kos tersebut.

Dalam melaksanakan haknya, seorang kreditur harus memperhatikan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak tidak dengan itikad baik.<sup>4</sup>

Telah disebutkan dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan:

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- 2) Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- 3) Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan. Bisa disebutkan si penyewa tersebut diberi kenikmatan untuk menempati rumah kos dengan kesepakatan yang telah dijanjikan oleh pihak pemilik rumah kos. Oleh karena itu, penyewa dapat menggunakan haknya untuk menempati tempat tersebut tanpa campur tangan selama ia mematuhi semua syarat dan ketentuan yang telah disepakati.

---

<sup>4</sup> Suharnoko, 2004, *hukum perjanjian teori dan analisis kasus*, jakarta: kencana, hal.4



Dari sini juga diperlukan bantuan hukum bagi penyewa yang mengalami hal tersebut. Kebutuhan akan bantuan hukum sangat penting bagi penyewa, apalagi jika penyewa mengalami tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh pemilik sewa. Hal ini karena bantuan hukum dapat membantu penyewa mempertahankan hak-hak mereka sebagaimana disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa, termasuk hak untuk menempati tempat tersebut tanpa campur tangan.

Menjamin kepastian hukum yang masih berlaku bagi semua orang dalam sebuah kelompok masyarakat. Hal ini agar hukum yang telah disepakati dan dijadikan acuan dalam mengatur orang-orang agar tidak keluar dari lingkaran hukum tersebut merasa diri mereka telah terjamin sehingga akan menimbulkan rasa aman dan juga nyaman oleh kelompok masyarakat tersebut.

Serta menjaga agar seseorang atau sebuah kelompok melakukan dan memutuskan sanksi menurut kehendak mereka sendiri terhadap orang ataupun kelompok lain yang sedang berseteru dengan mereka. Inilah tugas yang bisa dianggap paling penting di mana hukum benar-benar berperan penting demi terselenggaranya masyarakat yang adil, makmur, dan sentosa. Dengan segala hukum dan juga sanksi yang telah ditentukan, maka bisa meminimalisasi jumlah orang atau kelompok yang main hakim sendiri terhadap kelompok lain yang dianggap sebagai musuhnya.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Bergas prana jaya, 2017, *pengantar ilmu hukum*, bantul: pt anak hebat indonesia, hal. 30

Maka dari itu, penulis akhirnya mengangkat judul “ **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS** “.

### **1. Rumusan Masalah**

Untuk mengetahui perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepada penyewa rumah kos yang bergantung pada sewa. Dalam hal ini kajiannya menyangkut hak dan kewajiban penyewa dan pemilik rumah kos dalam sewa. Selain itu, penelitian ini juga mempertimbangkan langkah-langkah yang dapat diambil oleh rumah kos jika penyewa rumah kos tidak membayar sewa mereka. Maka rumusan masalah yang ada dalam penulisan skripsi ini adalah:

- a. Bagaimana ketentuan hak-hak bagi penyewa dalam KUHperdata ?
- b. Bagaimana tanggung jawab perdata penyewa kos yang tidak melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa kos ?
- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang menunggak uang sewa kos ?

### **2. Faedah Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah menjabarkan tentang perlindungan hukum bagi seorang penyewa kos yang mengalami masalah konflik dengan pemilik kos. Kajian ini melihat aspek hukum dari permasalahan tersebut, meliputi hukum yang berlaku. Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman secara signifikan tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa kos yang

menghadapi tunggakan sewa dan dapat memberikan solusi bagi penyewa yang sedang mengalami masalah dalam membayar uang sewa kos.

a. Manfaat Teoretis

Penelitian ini memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata. Dengan bantuan penelitian ini, teori hukum untuk perlindungan hukum penyewa kos dapat dikembangkan. Selain itu, penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan metode penelitian hukum. Dengan demikian Dengan demikian hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada bidang studi yang dijadikan bahan penelitian dengan menemukan informasi baru atau dengan memberikan interpretasi baru terhadap informasi yang ada.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan pemahaman dan informasi yang lebih baik kepada masyarakat tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa kos. Ini membantu masyarakat untuk lebih memahami hak dan tanggung jawab mereka sebagai penyewa kos. Serta untuk menyelidiki lebih lanjut suatu bentuk peristiwa atau topik tertentu, pengetahuan yang mendalam ini tidak hanya berguna untuk memahami peristiwa yang terjadi tersebut, tetapi juga dapat menjadi landasan untuk memahami atau mempelajari kasus yang terjadi. Penelitian ini akan membantu praktisi hukum dalam memberikan pelayanan hukum yang lebih baik kepada klien yang memiliki permasalahan terkait perlindungan hukum penyewaan tempat tinggal.

## **B. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian juga dapat mencakup peningkatan pemahaman tentang suatu topik atau isu, peningkatan praktik, atau kontribusi terhadap kebijakan atau teori ilmiah. Adapun tujuan dari penelitian ini diantaranya adalah:

1. Hak yang dapat dilakukan rumah kost jika penyewa kos terlambat membayar sewanya.
2. Untuk mengetahui kewajiban perdata seorang penyewa kos yang sedang menunggak terhadap pemilik kos.
3. Perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepada penyewa kos yang menunggak uang sewa

## **C. Defenisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.<sup>6</sup>

Dengan adanya definisi operasional maka peneliti dan pihak lain yang mungkin berkepentingan dengan penelitian dapat memahami dengan jelas apa yang dimaksud dengan objek yang diteliti. Berikut dibawah ini defesinisi operasional yang berkaitan dengan judul yang diteliti oleh penulis:

1. Perlindungan hukum

---

<sup>6</sup> Ida hanifa,dkk. 2018. *Pedoman penulis tugas akhir mahasiswa*. Medan: cv. Pustaka prima. Hal.17

Menurut Philipus M Hadjon Perlindungan hukum adalah upaya melindungi subjek hukum dengan sejumlah peraturan yang ada.<sup>7</sup>

## 2. Penyewa

Pasal 2, peraturan pemerintah republik indonesia nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik menyebutkan bahwa Penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa kepada pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.

## 3. Menunggak

membiarkan, menysakan pembayaran atau belum membayar (angsuran, iuran pajak, dan sebagainya) yang seharusnya sudah dibayar.<sup>8</sup>

## 4. Uang

Alat tukar atau standar ukur nilai (kesatuan hitung) yg sah, terbuat dari kertas, emas, perak, atau logam yang dicetak pemerintah suatu negara, harta, kekayaan.<sup>9</sup>

## 5. Sewa

Pemakaian sesuatu dengan membayar uang, uang yang dibayarkan karena memakai

atau meminjam sesuatu ongkos biaya pengangkutan (transpor), yqng boleh dipakai setelah dibayar dengan uang<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Danna muhamad bagas abdurrahman dan Satria utama teja sukmana, 2022, *perlindungan hukum bagi penyewa asrama berdasarkan kitab undang-undang penghuni asrama*. Jurnal hukum dan ham wara sains vol. 1, no. 02, hal.66

<sup>8</sup> <https://id.m.wiktionary.org/wiki/menunggak>, diakses pada tanggal 13 juli pukul 09.20

<sup>9</sup>Kbbi, 2023, *kamus besar bahasa Indonesia (online)*, diakses pada tanggal 13 juli pukul 10.00



## 6. Kos

Kos atau indekos ialah tinggal di rumah orang lain dengan atau tanpa makan (dengan membayar setiap bulan).<sup>11</sup>

### D. Keaslian Penelitian

Skripsi penulis yang berjudul " **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA KOS YANG MENUNGGAK UANG SEWA KOS** " merupakan hasil dari tangan penulis sendiri atau bukan skripsi tempahan. Apabila skripsi milik penulis ada kesamaan dengan skripsi milik orang lain, hal itu bukanlah perbuatan yang disengaja dan diluar dugaan penulis sendiri.

Setelah ditelusuri sebelum diangkatnya judul dari skripsi ini, bisa dikatakan bahwa belum ada yang memakai judul ini sebelumnya di ruang lingkup Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehingga dengan alasan ini pula penulis mengangkat judul ini dengan tema sewa-menyewa.

Dari beberapa judul penelitian yang telah dimunculkan oleh peneliti Sebelumnya``, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian mendalam penulisan tugas akhir ini antara lain:

1. Lidya Kurnia Putri, NIM 1700874201101 mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi dengan judul “Tinjauan Normatif Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Pemilik Kost Dengan Penyewa Kamar Kost Di Kota Baru Jambi “.

---

<sup>10</sup> Kbbi, 2023, *kamus besar bahasa Indonesia (online)*, diakses pada tanggal 13 juli pukul 10..20

<sup>11</sup> Kbbi, 2023, *kamus besar bahasa Indonesia (online)*, diakses pada tanggal 13 juli pukul 10.40

Metode penelitian yang digunakan di skripsi adalah yuridis normatif yang bersifat doktrinal. Skripsi ini lebih menitik beratkan bagaimana cara menyelesaikan konflik akibat dari penyewa kos yang melakukan wanprestasi kepada pemilik kos.

2. Nita Enggal Maynanda, Nim.1502090084 mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro dengan judul “Akibat Hukum Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos Di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur”. Skripsi ini membahas akibat dari perjanjian secara lisan yang biasa digunakan di kalangan indekost serta apa yang diakibatkan dari perjanjian secara lisan tersebut . Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif-empiris.

### **E. Metode Penelitian**

Metode Penelitian atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena itu menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar didapatkan hasil yang maksimal.<sup>12</sup>

Tujuan utama metode penelitian adalah untuk menemukan jawaban atau pengetahuan baru tentang fenomena yang diteliti. Penelitian yang baik memberikan

---

<sup>12</sup> Ida hanifah, dkk, . 2018. *Pedoman penulis tugas akhir mahasiswa*. Medan: cv. Pustaka prima, hal.19

kontribusi terhadap pengetahuan yang ada dan dapat digunakan untuk membantu memahami, menjelaskan dan memprediksi suatu fenomena atau peristiwa.

### **1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.<sup>13</sup>

Secara khusus jenis penelitian ini yang mempelajari norma-norma atau aturan-aturan yang berlaku dalam suatu masyarakat atau kelompok. Fokus utama dari penelitian ini ada pada apa yang seharusnya terjadi atau bagaimana suatu situasi atau situasi harus didasarkan pada standar atau aturan yang telah ditetapkan.

### **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>14</sup>

Metode ini juga sering digunakan sebagai langkah awal dalam penelitian untuk mendapatkan gambaran umum sebelum melakukan penelitian lebih lanjut. Tujuan utamanya adalah untuk memahami dan menjelaskan fenomena yang diamati

---

<sup>13</sup>Ibid, hal 19

<sup>14</sup>Ibid, Hal.20

### 3. Sumber Data

#### 1) Primer

Bahan hukum primer yang digunakan untuk meneliti *beschikking/decreet* itu adalah peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan terjadinya keputusan tersebut.<sup>15</sup> Diantaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHperdata),

#### 2) Sekunder

Sebagai bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum. Sudah barang tentu buku-buku dan artikel-artikel hukum yang dirujuk adalah yang mempunyai relevansi dengan apa yang hendak diteliti.<sup>16</sup>

Sumber data sekunder menggunakan informasi yang telah diolah atau dikumpulkan oleh peneliti terdahulunya. Dengan kata lain, sumber data sekunder memudahkan pengambilan data karena datanya sudah ada dan sudah diolah. Dengan menggunakan sumber data sekunder ini, peneliti dapat menghemat waktu dan sumber daya yang biasanya diperlukan untuk mengumpulkan data primer.

#### 3) Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus

---

<sup>15</sup> Prof. Dr. Peter mahmud marzuki, 2013. *Penelitian hukum*. Jakarta: kencana prenada media group. Hal.185

<sup>16</sup> *Ibid.*, 195-190

hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.<sup>17</sup>

Sumber data tersier biasanya digunakan untuk memberikan gambaran umum suatu topik. Hal ini juga membantu penulis dalam proses penelitian dengan mempermudah mencari sumber data primer dan sekunder yang relevan.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Berikut ini adalah pengumpulan data yang dilakukan dua cara yaitu:

- 1) Offline: menghimpun studi kepustakaan secara langsung dengan mendatangi toko buku dan perpustakaan untuk menghimpun data sekunder penelitian ini. Melalui berbagai buku dan jurnal yang tersedia, peneliti dapat memperdalam pemahaman terhadap subjek yang diteliti dan menemukan perspektif berbeda terhadap permasalahan tersebut.
- 2) Online: yaitu melakukan penelusuran melalui media internet guna menghimpun data sekunder teruntuk penelitian ini. Ini dapat memberikan informasi yang luas dan mendalam dalam waktu singkat, memungkinkan peneliti mengambil sumber penelitian berdasarkan bukti yang kuat dan dapat diandalkan.

#### **5. Analisis Data**

Dalam mengelola data, penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Yaitu data terkumpul hasil dari studi kepustakaan yang lalu dikumpulkan menjadi suatu

---

<sup>17</sup> Ida hanifah, dkk., op.cit, hal.21

uraian untuk menjawab rumusan masalah dengan menguraikan kata-kata. Analisis kualitatif lebih menekankan pada pemahaman mendalam terhadap suatu fenomena atau konteks tertentu.

Suatu metode yang digunakan untuk memahami makna dan konteks tanpa melibatkan perhitungan dari data tersebut, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih dalam dan bernuansa terhadap suatu peristiwa atau topik tertentu.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perlindungan Hukum**

##### **1. Pengertian Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Singkatnya, perlindungan hukum adalah fungsi dari hukum itu sendiri memberikan perlindungan.<sup>18</sup>

Perlindungan hukum (legal protection) merupakan suatu bentuk negara untuk dapat memenuhi kebutuhan baik hak dan kewajiban individu. Konstitusi menjelaskan bahwa “Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah.”<sup>19</sup>

Berikut beberapa pendapat ahli mengenai definisi dari perlindungan hukum, diantaranya berikut ini:

- 1) Satjipto Raharjo mengatakan bahwa perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-haknya yang diberikan oleh hukum.

---

<sup>18</sup> Hukum online, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-lt61a8a59ce8062/>, diakses tanggal 14 juli pukul 10.50.

<sup>19</sup> Andalusia, dkk., 2022. Perlindungan hukum terhadap penghuni rusunawa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di sumatera barat (studi pada rusunawa uji coba di padang panjang). Jurnal simbur cahaya, hal.42

- 2) Philipus M. Hadjon berpendapat Sejalan dengan Satjipto Raharjo bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak -hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangannya.
- 3) Sunaryati Hartono mengatakan perlindungan hukum adalah hukum yang dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum mengacu pada upaya dan mekanisme yang ada dalam sistem hukum suatu negara untuk melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu atau kelompok dalam masyarakat. Tujuan utama dari perlindungan hukum adalah untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki akses yang sama terhadap keadilan, mendapatkan perlakuan yang adil, dan dijamin hak-haknya oleh hukum.

Unsur-unsur perlindungan hukum mencakup komponen-komponen penting yang membentuk dasar dari sistem hukum untuk melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat. Berikut adalah beberapa unsur utama dari perlindungan hukum:

- 1) Hak Asasi Manusia

Perlindungan hukum melibatkan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, termasuk hak-hak sipil, hak politik, hak ekonomi, hak sosial, dan hak budaya. Hak-hak ini dijamin oleh undang-undang dan peraturan

---

<sup>20</sup> Sri lestari poernomo, 2021, *hukum perlindungan konsumen pengguna rumah indekost di kota makassar* , makassar: nas media pustaka, hal.14

untuk memastikan bahwa setiap individu memiliki kesempatan yang setara dan adil untuk hidup dengan martabat.

2) Kepastian Hukum

Perlindungan hukum mencakup penerapan hukum secara adil, konsisten, dan dapat diandalkan. Kepastian hukum menjamin bahwa hukum harus jelas, dipahami dengan mudah, dan dapat diprediksi dalam pengambilan keputusan hukum, sehingga masyarakat tahu apa yang diharapkan dari mereka.

3) Penegakan Hukum

Perlindungan hukum tidak hanya berarti mengakui hak-hak individu, tetapi juga melibatkan tindakan penegakan hukum terhadap pelanggaran. Lembaga-lembaga penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan peradilan, bertanggung jawab untuk menindak dan menghukum mereka yang melanggar hukum.

4) Independensi Lembaga Penegak Hukum

Unsur ini menekankan pentingnya lembaga penegak hukum beroperasi secara independen dari pengaruh politik atau pihak lain. Independensi ini memastikan objektivitas dan keadilan dalam proses penegakan hukum.

5) Keadilan dan Kesetaraan

Perlindungan hukum mencakup prinsip keadilan dan kesetaraan dalam memperlakukan semua individu tanpa diskriminasi. Tidak ada orang atau kelompok yang harus diperlakukan lebih baik atau lebih buruk karena latar belakang sosial, ras, agama, atau faktor lainnya.

#### 6) Pencegahan dan Edukasi

Selain penegakan hukum, perlindungan hukum juga mencakup upaya pencegahan kejahatan dan pelanggaran hukum. Edukasi dan kesadaran masyarakat tentang hukum, hak-hak, dan tanggung jawab mereka membantu mencegah potensi terjadinya pelanggaran.

#### 7) Kepedulian terhadap Kelompok Rentan

Perlindungan hukum harus memberikan perhatian khusus terhadap kelompok-kelompok rentan dalam masyarakat, seperti anak-anak, perempuan, lansia, orang dengan disabilitas, dan minoritas. Hukum harus memberikan perlindungan khusus bagi mereka agar hak-hak mereka diakui dan dihormati

#### 8) Akuntabilitas

Unsur ini menuntut bahwa lembaga penegak hukum harus bertanggung jawab atas tindakan mereka. Transparansi dan akuntabilitas membantu menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga penegak hukum.<sup>21</sup>

## 2. Tujuan Perlindungan Hukum

Perihal keberadaan hukum untuk melindungi tiap hak individu demi mendapatkan keadilan yang layak tertuang di Al-Qur'an surah An-nisa ayat 58 dibawah ini:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

<sup>21</sup> Fakultas hukum umsu, <https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/>, diakses tanggal 21 september pukul 10.00

“ Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.”

Keberadaan hukum dalam kehidupan bermasyarakat tidak hanya sebagai sarana untuk menertibkan kehidupan masyarakat, akan tetapi juga sebagai sarana untuk mengubah pola pikir dan perilaku masyarakat. Hukum dibuat untuk dapat mengeliminasi setiap konflik yang diperkirakan akan terjadi di masyarakat.<sup>22</sup>

Hukum bertujuan menjaga dan mencegah agar setiap orang tidak menjadi hakim atas dirinya sendiri (*eigenrichting is verboden*), tidak mengadili dan menjatuhkan hukuman terhadap setiap pelanggaran hukum terhadap dirinya, namun tiap perkara harus diselesaikan melalui proses pengadilan dengan perantaraan hakim berdasarkan hukum yang berlaku.

Dalam mempertahankan suatu kedamaian dengan mulai menimbang segala kepentingan yang bertentangan secara teliti, hukum akan menciptakan keseimbangan karena hukum hanya dapat mencapai tujuan jika menuju pada peraturan yang secara adil artinya jika peraturan pada keseimbangan antara segala kepentingan yang ingin dilindungi, maka setiap orang yang memperoleh sebanyak mungkin yang telah menjadi bagiannya.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Bergas Prana Jaya, 2017, *pengantar ilmu hukum*, Bantul: PT Anak Hebat Indonesia, hal. 20

<sup>23</sup> *Ibid*, 26-27

Menurut Prof R.Subekti hukum sendiri bertujuan untuk mengabdikan pada tujuan negara yang intinya ialah mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan rakyatnya. Pengabdian tersebut dilakukan dengan cara melepaskan kegelisahan dan guncangan. Kaidah ini menurut "dalam cara menyelenggarakan "keadilan" dan "ketertiban"<sup>24</sup>

## **B. Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Pada dasarnya perjanjian adalah suatu konstruksi hukum yang dilahirkan dari suatu janji atau promise, yang selanjutnya mengikat para pihak untuk dapat memenuhi hak dan kewajiban atau prestasinya masing-masing.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, di samping sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum<sup>25</sup>.

perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah yang wajib berprestasi (debitor) dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditor) Pengertian perjanjian pada Pasal 1313 KUHPerdara ini mengandung unsur

---

<sup>24</sup> R. Soeroso, 2011, *pengantar ilmu hukum*, jakarta: sinar grafika, hal.57

<sup>25</sup> Sumriyah dan djuleka, 2022, *kapita selekta hukum perjanjian*, surabaya: scopindo media pustaka, hal.4



a. Perbuatan

Penggunaan kata "Perbuatan pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum

c. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain Dalam perjanjian ini orang terkait kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.<sup>26</sup>

Pasal 1233 KUH Perdata mengatur bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang. Itulah sebabnya ada perikatan yang lahir dari persetujuan atau perjanjian dan ada perikatan yang lahir dari undang-undang. Begitu juga akibatnya, lahirnya seseorang atau pihak sebagai kreditur (si berpiutang), dan/atau sebagai debitur (si berutang), bisa karena mereka melakukan atau mengadakan perjanjian untuk melakukan hak atau kewajiban itu dan

---

<sup>26</sup> Ibid, hal.6

bisa juga hak dan kewajiban itu dilahirkan atas dasar ketentuan undang-undang dari perbuatan atau peristiwa yang mereka lakukan.<sup>27</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji ke pada seorang lain atau di mana dua orang au saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal Apabila dibandingkan perikatan dengan perjanjian maka selain perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, perikatan juga merupakan pengertian yang masih abstrak karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan sesuatu hal sedangkan perjanjian sudah merupakan suatu pengertian yang konkret, karena pihak-pihak dikatakan melaksanakan suatu peristiwa tertentu.<sup>28</sup>

## **2. Unsur-Unsur Perjanjian**

Suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*. Terhadap yang disebutkan belakangan ini terdiri atas unsur *naturulia* dan *accidentalia*.

### **a. Unsur *Essensialia***

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada. Contohnya tentang "sebab yang halal, merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essensialia*. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan

---

<sup>27</sup>I ketut oka setiawan, 2021, *hukum perikatan*, jakarta timur: sinar grafika, hal.42

<sup>28</sup> Ibid, hal.43

unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*regelend* atau *aanvullendrecht*). Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUH Perdata yaitu apabila biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli.

Anak kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban si penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

c. Unsur *Accidentalia*

Unsur ini sama halnya dengan unsur *naturalia* dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak mengatur lentang

hal itu. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.<sup>29</sup>

### **3. Jenis-Jenis Perjanjian**

#### **a. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik**

Perjanjian Sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyatakan oleh salah satu pihak saja, tetapi mempunyai akibat dua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih yang dalam bahasa bisnis disebut pihak kreditur, dan pihak yang dibebani kewajiban yang dalam bahasa bisnis disebut debitur. Mengenai Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang memuat hak pada salah satu pihak, dan hak tersebut sekaligus menjadi kewajiban bagi pihak lawannya.

Mengenai Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang memuat hak pada salah satu pihak, dan hak tersebut sekaligus menjadi kewajiban bagi pihak lawannya. Contoh Perjanjian Timbal Balik ini adalah perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

*"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".<sup>30</sup>*

---

<sup>29</sup> I ketut oka setiawan, *op.cit*, hal.44

<sup>30</sup> Ibid, hal.50

#### b. Perjanjian Cuma-Cuma dan atas Beban

perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak. Misal ketentuan Pasal 1666 KUH Perdata tentang hibah dan Pasal 875 KUH Perdata tentang testament, yang isinya telah disebutkan di muka.

Adapun Perjanjian atas Beban adalah perjanjian yang menyatakan prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat tegen prestasi dari pihak lawannya dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya atas suatu titel tertentu, misalnya, jual beli, tukar-menukar, dan lain sebagainya.

perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus yang dapat disebut sebagai Perjanjian Bernama (benoemde). Adapun perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang dapat disebut sebagai Perjanjian Tidak Bernama (onbenoemde).

#### c. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Mengenai Perjanjian Bernama, nama itu tidak saja disebutkan dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, perjanjian kerja, dan lain sebagainya. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) pun ada juga menyebutkan Perjanjian Bernama, seperti perjanjian wesel, perjanjian asuransi dan lain sebagainya, bahkan akan ada juga undang-undang yang memberikan nama tersendiri. Kecuali undang-undang itu memberi nama, juga undang-undang itu memberi pengaturannya.

Mengenai kedua jenis perjanjian ini dapat dibaca dalam Pasal 1319 KUHPerdata, bahwa:

*"Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal, dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu".*

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus yang dapat disebut sebagai Perjanjian Bernama (*benoemde*). Adapun perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang dapat disebut sebagai Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde*)

Mengenai Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde*), dalam kehidupan sehari-hari mempunyai sebutan (nama) tertentu yang tidak diatur dalam undang-undang, contohnya perjanjian sewa beli.<sup>31</sup>

#### d. Perjanjian Konsensual dan Riil

Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, di mana bila mereka telah mencapai persesuaian (persetujuan) kehendak untuk mengadakan perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian tersebut sudah mempunyai kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi mereka.

Dengan demikian, Perjanjian Riil adalah perjanjian antara dua orang atau lebih, di mana keterikatan mereka ditentukan, bukan karena konsensus (kesepakatan), tetapi terjadi setelah dilakukan penyerahan (perbuatan riil) atas barang yang dijanjikan itu. Berdasarkan hal itu, Perjanjian Riil merupakan suatu perjanjian yang mengingkari asas konsensus.

---

<sup>31</sup> Ibid, hal.51

#### e. Perjanjian Obligatoir dan Kebendaan

Perjanjian Obligatoir adalah perjanjian yang hanya menyoalkan kesepa-  
katan para pihak untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Hal ini  
dianut oleh sistem dalam KUH Perdata. Misalnya, dalam jual beli, walau telah  
tercapai konsensus antara penjual dengan pembeli tentang barang dan harga (uang),  
belumkah mengakibatkan beralihnya hak milik atas benda itu dari tangan penjual ke  
tangan pembeli.

Untuk itu diperlukan Perjanjian Kebendaan, yaitu suatu perjanjian dengan  
mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, atau suatu  
perjanjian yang membebankan kewajiban pihak, untuk menyerahkan benda tersebut  
kepada pihak lain. Penyerahan itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan.<sup>32</sup>

#### f. Perjanjian Formal

Perjanjian Formal adalah suatu perjanjian yang tidak hanya harus me-  
penuhi asas konsensus, tetapi juga harus dituangkan dalam suatu bentuk tertentu atau  
harus disertai dengan formalitas tertentu. Contoh: perjanji- an kuasa pembebanan hak  
tanggungan. Perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk autentik yang dibuat di hadapan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

#### g. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian Pembuktian adalah perjanjian yang memuat keinginan para pihak  
untuk menetapkan alat-alat bukti yang dapat digunakan dalam hal terjadi perselisihan

---

<sup>32</sup> Ibid, hal.53



antara para pihak kelak. Di dalam perjanjian itu dapat juga ditetapkan kekuatan pembuktian sebagaimana dikehendaki oleh pihak-pihak terhadap alat bukti tertentu.

Jadi, para pihak menerima (menganggap) akta yang bersangkutan (misalnya jual beli, sewa-menyewa, dan lain-lain) berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang (kuitansi) pembayaran pembelian atau uang sewa. Dengan contoh tersebut, dapat diduga bahwa pada umumnya perjanjian seperti ini merupakan bagian (onderdeel) dari perjanjian lain yang lebih luas.<sup>33</sup>

## C. Sewa

### 1. Pengertian Sewa

Pasal 1548 “ Sewa-menyewa adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu “<sup>34</sup>. Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat disebutkan empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa- menyewa perbuatan sewa-menyewa, objek sewa- menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa, Keempat unsur tersebut dibahas dalam uraian selanjutnya. Dalam bahasa Inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut hire greement.<sup>35</sup>

Dari pengertian tersebut di atas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:

---

<sup>33</sup> Ibid, hal.54

<sup>34</sup> R. Subekti dan r.tjitrosudibyo, 2017, *kitab undang-undang hukum perdata*, jakarta: Balai pustaka. Hal.418

<sup>35</sup> Abdulkadir muhammad, 2014, *hukum perdata Indonesia*, bandung: pt citra aditya bakti, hal.345

- 1) Terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dalam perikatan sewa-menyewa tersebut.
- 2) Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak atas mendapatkan/menerima kenikmatan atas suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- 3) Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitu pun sebaliknya kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- 4) Apabila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan sewa-menyewa.<sup>36</sup>

## **2. Sewa Tertulis Dan Lisan**

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak. Perjanjian sewa-menyewa terbagi menjadi dua yang diantaranya berikut ini:

---

<sup>36</sup> Sumriyah dan djuleka, *op.cit*, hal.40

a. Perjanjian tertulis

Sewa-menyewa tertulis itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah embatalan perjanjian berakhirnya waktu-sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (pasal 1587).

b. Perjanjian secara lisan

Sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>37</sup>

Contoh kegiatan sewa-menyewa berikut ini:

Si A menyewa rumah si B dengan harga satu juta rupiah untuk satu tahun maka si B berhak menerima harga sewa rumahnya dan berkewajiban menyerahkan

---

<sup>37</sup> R. Subekti, 1995, *aneka perjanjian*, Bandung: pt. Citra aditya bakti, hal.47

rumahnya untuk disewa selama satu tahun. Pengambilan manfaat dari perjanjian ini adalah fungsi dari benda yang disewa.<sup>38</sup>

### **3. Objek Dan Subjek Sewa**

#### **a. Subjek sewa**

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut 'yang menyewakan", yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut penyewa", yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (offer and acceptance).

Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa. Sewa-menyewa dapat diartikan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan benda tertentu untuk sekadar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekadar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu.<sup>39</sup>

#### **b. Objek Sewa**

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan.

---

<sup>38</sup> Wawan muhwan hariri, 2011, *hukum perikatan dilengkapi hukum perikatan dalam islam*. Bandung: cv pustaka setia. Hal.88

<sup>39</sup> Abdulkadir muhammad., 2014, *hukum perdata indonesia*. Bandung: pt citra aditya bakti, hal. 345

Dengan demikian, benda yang disewakan itu status nya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak mencurigal benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.<sup>40</sup>

#### **4. Perbuatan Sewa**

Perbuatan sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan per syaratana sewa-menyewa, yaitu:

- 1) Waktu sewa adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
- 2) Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.
- 3) Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
- 4) Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.

---

<sup>40</sup> Ibid, hal.346-347

- 5) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.<sup>41</sup>

### **5. Risiko Sewa**

Risiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda objek perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1553 KUHPdt. jika selama waktu sewa benda yang disewakan musnah sama sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa-menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.

Ketentuan tentang risiko pada sewa-menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPdt. Ketentuan itu menjadi beban pihak mana, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewa-menyewa gugur demi hukum. Berdasar pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang

---

<sup>41</sup> Ibid, hal.346

menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.<sup>42</sup>

## **D. Kos**

### **1. Pengertian Kos**

Rumah kos atau yang biasa disebut kos-kosan adalah kebutuhan utama bagi setiap orang yang sedang menempuh pendidikan maupun sedang bekerja di suatu wilayah yang jauh dari tempat tinggal asalnya<sup>43</sup>. Perumahan indekos adalah hunian yang disewakan sebagai tempat tinggal seorang pendatang dari tempat atau kota lain. Umumnya indekos atau biasa disebut rumah kos merupakan rumah yang terdiri dari beberapa kamar.<sup>44</sup>

### **2. Karakteristik Kos**

Kos atau indekost tentu memiliki perbedaan tersendiri dengan hunian sementara lainnya. Berikut diantaranya:

#### **a. Perbedaan kos dengan rumah kontrak**

Indekos biasanya dibangun dengan beberapa kamar yang berjejer yang menyatu dengan rumah pemilik kos atau setidaknya dekat dengan rumah pemilik kos hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam rumah mengawasi para penghuni kos sedangkan rumah kontrakan biasanya berdiri sendiri dan berbentuk layaknya rumah

---

<sup>42</sup> Ibid, hal.365

<sup>43</sup>Kadek lony sasmitadewi dan i nyoman darmadha, *akibat hukum bagi penyewa kamar kos yang mengalami kehilangan barang di tempat kos*. Program kekhususan hukum bisnis fakultas hukum universitas udayana. Hal.2

<sup>44</sup> Dewa ayu putu utari praba, dkk., 2020, *perjanjian sewa-menyewa rumah kos (indekos) bagi para pihak terkait perjanjian lisan di kota singaraja*. Singaraja: ganesha law review. Vol.2 issue 2. hal.134

biasa yang kosong dengan beberapa kamar saja. Terkadang, fasilitas dalam rumah indekos sudah disediakan oleh pemilik kost tersebut dan setiap kamar kost masing-masing terdapat satu kamar mandi didalamnya.

Berbeda dengan rumah kontrakan yang disediakan mungkin hanya sebuah kamar mandi dan fasilitas yang lain seperti garasi pribadi, dalam rumah indekos atau rumah kost terdapat garasi yang digunakan oleh penghuni kos yang lain secara bersama-sama. Jika dilihat dari cara pembayaran, biasanya rumah kos atau indekos melakukan pembayaran dalam jangka bulanan atau kelipatan, Sedangkan rumah kontrakan dengan jangka pembayaran tahunan atau kelipatan.

#### b. Perjanjian Sewa Menyewa Kos

Umumnya sewa kos menggunakan perjanjian secara lisan dan secara tertulis. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa-menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dilakukan dengan mengindahkan menurut kebiasaan setempat.

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa ini hanya dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang rentan terhadap kerugian bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, seperti perjanjian sewa menyewa. Sebab perjanjian lisan



tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.<sup>45</sup>

### 3. Fungsi Kos

Terdapat tujuh sebab yang memengaruhi keputusan mahasiswa dalam memilih indekos, diantaranya lingkungan kos, harga sewa kos, fasilitas, referensi, lokasi, keamanan, dan pelayanan. rumah kos juga memiliki fungsi yang positif, yaitu tempat sebagai rumah sementara, tempat belajar, dan tempat beristirahat. Jika dikaitkan dengan fungsi indekos ditemukan banyak fenomena pindahan indekos yang dilakukan oleh penyewa.) ada beberapa faktor yang mempengaruhi mahasiswa memilih indekos, yaitu faktor jarak dari tempat indekos, faktor pengaruh teman, faktor ekonomi, faktor kebersihan indekos dan tempat yang nyaman.

Dengan adanya kegiatan sewa menyewakan rumah indekos maka akan terjadi kegiatan ekonomi didalamnya. Terdapat pelaku. pelaku ekonomi sebagai penyewa dan yang menyewakan. Adanya usaha rumah indekos tentu menciptakan teori permintaan dan penawaran. Indekos atau sering disebut kos-kosan adalah sejenis kamar sewa yang disewa (booking) selama kurun waktu tertentu. Umumnya booking kamar dilakukan selama kurun waktu satu tahun serta memiliki fungsi sebagai tempat tinggal sementara. Fungsi rumah indekos ini yang menjadikan mahasiswa perantau

---

<sup>45</sup> Sri endang rayung wulan, dkk., 2021, *keabsahan sewa menyewa kamar kost secara lisan dalam perspektif hukum perdata*. Balikpapan: jurnal lex suprema. Volume 3 no.1., hal.535

lebih memilih alternatif indekos karena adanya pertimbangan hemat biaya dan waktu karena tempat yang dekat akan tujuan awal seseorang tersebut pindah.<sup>46</sup>

#### **4. Kekurangan kos**

Tentunya kos-kosan juga memiliki kekurangan dari berbagai sisi. Beberapa kekurangan dari kos berikut dibawah ini:

##### **a. Ruang Terbatas**

Umumnya, kos-kosan menawarkan ruangan yang lebih kecil jika di bandingkan dengan rumah kontrakan. Ini bisa menjadi tantangan jika penyewa memiliki banyak barang atau memerlukan ruang yang lebih luas.

##### **b. Privasi Terbatas**

Sebagian besar kos-kosan memiliki fasilitas bersama seperti kamar mandi atau dapur. Hal ini dapat mengurangi tingkat privasi bagi penyewa yang menginginkan ruang pribadi yang lebih besar.

##### **c. Ketentuan Pemilik**

Beberapa kos-kosan memiliki aturan ketat yang harus di ikuti penyewa. Hal ini bisa mencakup larangan hewan peliharaan, jam malam, atau aturan lain yang dapat membatasi kebebasan penyewa.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Sri lestari poernomo, *op.cit*, hal.26oin

<sup>47</sup> [Kos Kosan Vs Kontrak Rumah, Berikut Kelebihan & Kekurangannya - Media Edukasi Indonesia](#), diakses pada tanggal 1 november 2023 pukul 15.00 wib

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN**

#### **A. Ketentuan Hak-Hak Bagi Penyewa Dalam KUHperdata**

##### **1. Kewajiban pihak yang menyewakan terhadap si penyewa**

Seorang penyewa berhak untuk menikmati fasilitas dan barang selama masa sewa berlangsung. Dalam hal ini sudah seharusnya pemilik swa rumah kos menjalankan kewajibannya terhadap penyewa kos tersebut. Karena dari kewajiban tersebut ada hak bagi si penyewa kos yang harus dipenuhi selama masa sdewa berlangsung. Kewajiban pemilik kos adalah memberikan fasilitas dan barang dalam kondisi yang layak untuk dipakai si penyewa tersebut. Hal ini telah disebutkam di dalam pasal 1550 yang diantaranya berikut ini:

##### **a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.**

Kewajiban pertama yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah penyerahan benda sewaan. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit), bukan hak milik Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHperdata, pihak yang menyewakan wajib menyerah kan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUperdata, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat.

Dalam praktik sewa-menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa-menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu yang sudah ditentukan. Apabila sewa-menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa-menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.<sup>48</sup>

Pemilik sewa tersebut harus memastikan barang yang akan disewa dalam keadaan baik dan sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak sewa. Kondisi barang harus sama dengan deskripsi yang diberikan saat penyewa memutuskan untuk menyewa. Saat menyerahkan barang, pastikan penyewa memahami cara menggunakan dan merawat barang dengan baik. Hal ini penting untuk memastikan barang tetap dalam kondisi baik sepanjang masa sewa.

#### b. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 butir (2) KUHperdata, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat (2) KUHerdata menentukan, selama berlakunya sewa-menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan

---

<sup>48</sup> Abdulkadir muhammad, op.cit, hal.354

sewa-menyewa sampai berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penyewaan.

Jika dalam pemeliharaan itu diperlukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa-menyewa (Pasal 1550 butir (3) KUHperdata). Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat (1) KUHperdata, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa-menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan sebagian dari benda séwaan itu.

Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari empat puluh hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa (Pasal 1555 ayat (2) KUHPdt). Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa-menyewa (Pasal 1555 ayat (3) KUHperdata). Selama sewa-menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan (Pasal 1554 KUHperdata).<sup>49</sup>

### c. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak

---

<sup>49</sup> Ibid, hal.355

yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut.

Tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya.

Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya orang melempari rumah dengan batu atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah sewaan.

Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa. Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa menyewa dengan menyatakan kehendak memakai sendiri benda

sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa menyewa sampai sewa menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa menyewa telah disepakati lebih dulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.<sup>50</sup>

## **2. Hak-Hak Lain Bagi Si Penyewa**

Selain kewajiban diatas, ada hak-hak lainnya yang dapat dinikmati penyewa selama menghuni tempat kos yang harus oleh pemilik sewa rumah kos diantaranya berikut dibawa ini:

### **a. Musnahnya benda sewaan**

Penting untuk memahami hak-hak penyewa, terutama dalam situasi dimana properti sewaan rusak atau hancur akibat tindakan pemilik sewa. Secara hukum, penyewa berhak menerima ganti rugi atau penggantian apabila barang yang disewakan rusak atau musnah. Maka dari itu penyewa berhak menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik dan dapat digunakan sesuai peruntukan yang telah disepakati. Jika tidak demikian, penyewa berhak meminta penggantian atau perbaikan.

Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa menyewa, tetapi pihak yang

---

<sup>50</sup>Rio ch. Rondonuwu, 2018, *hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 kuhperdata*, lex crimen vol. vii no.6 hal..9

menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut ( pasal 1553 KUHperdata ) yaitu apabila selama waktu sewa-menyewa berlangsung dan barang yang disewakan seluruhnya musnah di luar kesengajaan para pihak (terjadi risiko/kerugian tanpa kesalahan), maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Jika dalam kejadian tersebut hanya sebagian di antara barang yang disewa musnah, maka pihak penyewa dapat memilih dua kemungkinan, yaitu meminta pengurangan harga sewa sesuai dengan keadaan yang musnah sebagian tersebut.

Pengurangan harga sewa yang dimaksud agar harga yang dibayar oleh penyewa sebanding dengan kemanfaatan yang diperolehnya. Adapun pembatalan perjanjian, bukan seolah-olah perjanjian tidak pernah terjadi lebih tepatnya disebut gugur, yakni putusannya perjanjian pada saat atau musnahnya sebagian dari objek sewa-menyewa tersebut, sehingga apa yang telah dinikmati dan apa yang telah dibayar sampai musnahnya atau musnahnya sebagian barang yang menjadi objek sewa-menyewa tidak dapat ditarik kembali.<sup>51</sup>

b. Tidak kewajiban rintangan yang diberikan untuk penyewa

Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu (pasal 1556). Sebagaimana yang telah disinggung pada pasal tersebut bahwa pihak

---

<sup>51</sup> Ahmadi miru dan sakka pati, 2020, *hukum perjanjian*, Jakarta: sinar grafika, hal.63



yang menyewakan tidak menjamin atau menanggung si penyewa dari gangguan pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan gangguan hak atau tuntutan hak atas barang yang disewa, namun si penyewa dapat menuntut sendiri orang yang melakukan gangguan demikian.<sup>52</sup>

Yang dimaksud adalah Pemilik barang sebagai pihak yang mempunyai hak penuh atas barang tersebut merupakan pihak yang bertanggung jawab untuk menjamin bahwa barang tersebut layak huni dan terbebas dari permasalahan hukum. Jika timbul masalah, biasanya pemilik propertilah yang harus menanggung biaya dan menyelesaikan masalahnya, bukan penyewa.

Karena pada dasarnya tidak ada kewajiban bagi penyewa untuk menanggung segala kendala yang mungkin timbul selama masa sewa. Penyewa mempunyai hak penuh untuk menikmati barang yang disewakan tanpa gangguan. Jika terjadi permasalahan atau kendala pada masa sewa, biasanya menjadi tanggung jawab pemilik properti atau pihak ketiga yang telah sepakat untuk menangani permasalahan tersebut. Secara umum tujuan perjanjian sewa adalah memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan harta miliknya tanpa halangan. Oleh karena itu, tidak ada kewajiban bagi penyewa untuk menanggung segala kendala yang mungkin timbul selama masa sewa.

c. Terganggunya kenikmatan penyewa

Penyewa kos tersebut berhak atas hak privasi mereka karena kepentingan pribadinya penyewa sendiri. Pertama dan terpenting, setiap individu, termasuk

---

<sup>52</sup> Ibid, hal.66

penyewa, berhak menikmati ruang dan waktu pribadinya tanpa gangguan. Jika sebaliknya si penyewa diganggu dalam kenikmatannya, disebabkan karena suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya, maka ia berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangannya, asal tentang gangguan atau rintangan itu telah diberitahumkan secara sah kepada si pemilik (pasal 1557).

Apabila penyewa terganggu kenikmatannya atau penggunaan barang yang disewa karena tuntutan hukum yang berkaitan dengan hak milik, maka penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut imbangannya, namun gangguan harus disampaikan secara sah kepada pemilik/pihak yang menyewakan.

Akibat yang disebutkan oleh pasal 1557 ialah, bahwa si penyewa dapat menuntut dari pihak yang menyewakan supaya harga sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Ini berarti bahwa kalau si penyewa sungguh diusir oleh seorang ketiga itu, si penyewa dapat menuntut dibebaskan sama sekali dari pembayaran harga sewa. Pasal ini hanya pengulangan atau penegasan pasal tentang kewajiban pihak yang menyewakan untuk menjamin kenikmatan/ketenteraman.<sup>53</sup>

Dalam konteks sewa, penyewa telah membayar tempat tersebut. Artinya mereka telah membeli hak untuk menggunakan ruang tersebut sesuai keinginannya, selama tidak melanggar hukum atau perjanjian sewa. Mereka mempunyai hak untuk merasa aman dan tidak terganggu di dalamnya.. Artinya, pemilik kos tidak boleh memasuki tempat yang disewakan tanpa persetujuan terlebih dahulu, kecuali dalam

---

<sup>53</sup> Ibid, hal.67

keadaan darurat atau jika ada masalah serius yang memerlukan perhatian segera atau force majeure.

Selain itu penyewa juga berhak menerima pemberitahuan yang memadai mengenai perubahan apa pun yang dapat memengaruhi hak mereka. Misalnya, jika pemilik rumah kos berencana menjual propertinya, penyewa harus diberitahu dalam waktu yang wajar. Pemahaman dan penghormatan terhadap hak privasi bagi penyewa ini penting untuk memastikan hubungan yang sehat dan adil antara penyewa dan pemilik kos.

d. Pemberitahuan tentang peningkatan sewa

Penyewa juga berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu jika pemilik kost berencana melakukan perubahan perjanjian sewa, seperti menaikkan biaya sewa atau melakukan perubahan harga sewa kost. Hak pemberitahuan kenaikan sewa adalah hak yang diberikan kepada pemilik properti untuk memberi tahu penyewa tentang kenaikan sewa yang akan datang. Pemberitahuan ini biasanya diberikan secara tertulis dan harus memuat rincian kenaikan sewa, termasuk besaran kenaikan dan tanggal efektif kenaikan tersebut.

Secara umum, hak untuk mengetahui kenaikan harga sewa merupakan bagian penting dari perlindungan penyewa dan proses sewa yang adil dan transparan. Pemilik sewa rumah kos sepatutnya harus memberikan pemberitahuan apabila terjadi kenaikan harga sewa secara jelas dan gamblang agar tidak terjadi kesalah pahaman antara pemilik sewa dan penyewa kos tersebut.

Adapun tujuan pemberitahuan peningkatan sewa yang dilakukan pemilik sewa terhadap penyewanya untuk memberikan transparansi dan memberikan waktu yang cukup kepada penyewa untuk mempertimbangkan pilihan mereka ketika terjadi perubahan harga sewa. Tujuan lainnya agar si penyewa tersebut tidak terkejut dengan perubahan biaya sewa yang tiba-tiba, dan memberi mereka kesempatan untuk menegosiasikan ulang perjanjian sewa, mencari tempat tinggal baru, atau menyesuaikan anggaran sesuai kebutuhan.

e. Masa tenggang pemabayaran sewa

Masa tenggang adalah jangka waktu tambahan yang diberikan kepada penyewa setelah berakhirnya batas waktu pembayaran sewa. Selama masa tenggang ini, penyewa dapat melakukan pembayaran tanpa dikenakan denda atau sanksi tambahan. Disebutkan dalam Pasal 1570 KUHperdata yaitu:

*“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”*

Seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah lewat jangka waktu yang diperjanjikan, tanpa harus ada peringatan atau pemberitahuan. Hal ini berlaku jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis.<sup>54</sup> Yang dimaksud adalah masa tenggang akan berlaku berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

---

<sup>54</sup>Ahmadi miru dan sakka pati, 2020, *op.cit*, 74

Selama masa tenggang berlaku penyewa tetap mempunyai hak penuh untuk menempati properti yang disewanya sebelum denda atau sanksi berlaku yang dikarenakan penyewa masih menunggak uang sewanya. Ini berarti bahwa penyewa tersebut dapat terus menggunakan dan tinggal di properti tersebut selama masa tenggang ini dan menikmati semua hak dan manfaat yang biasanya disebutkan dalam perjanjian sewa-menyewa.

## **B. Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kos Yang Tidak Melaksanakan Kewajibannya Membayar Uang Sewa Kos**

### **1. Tindakan Wanprestasi Penyewa Terhadap Pemilik Sewa**

Seorang penyewa memiliki kewajiban untuk membayar uang sewa secara tepat waktu dan juga harus menjaga properti bersih dan sehat. Seorang penyewa juga memiliki kewajiban untuk melaporkan kerusakan atau masalah pada property kepada pemilik. Saat membayar uang sewa, penyewa juga harus mengikuti aturan dan ketentuan yang telah disepakati bersama. Dengan dibuatnya perjanjian lanjutan adalah memberi kelonggaran terhadap penyewa kos tersebut yang merupakan dari haknya. Didalam pasal 1560 KUperdata ayat 2 bahwa:

*“untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan”*

Pembayaran tepat waktu menunjukkan komitmen penyewa terhadap perjanjian,serta kepatuhan penyewa terhadap pemilik sewa tersebut terhadap kesepakatan yang telah dibuat bersama. Hal ini untuk memastikan bahwa mereka dapat terus menggunakan properti, dan membantu pemilik properti dalam merencanakan dan mengelola pendapatan mereka. Bila penyewa kos tetap tidak

melunasi uang tunggakan sewa, maka ada resiko yang ditanggung oleh penyewa bila masih melakukan tindakan menunggak uang sewa.

Dalam hal ini penyewa kost yang terkadang tidak membayar sewa tepat waktu. Hal ini dapat menimbulkan konflik antara pemilik dan penyewa, apalagi jika penyewa tidak membayar sewa selama beberapa bulan. Seorang penyewa memiliki kewajiban terhadap pemilik kos untuk membayar uang sewa. Disebutkan dalam Pasal 1560 ayat 2 KUHperdata si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yang salah satunya untuk membayar harga sewa pada waktu-Waktu yang telah ditentukan. Maka bisa disebutkan bahwa penyewa kos telah lalai dalam melaksanakan perjanjian atau bisa disebut wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda "wanprestatie" yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.<sup>55</sup> Menurut M. Yahya Harahap bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya<sup>11</sup>. Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Zaeni asyhadie, 2018, *hukum keperdataan*, depok: pt rajagrafindo, hal.8

<sup>56</sup> Ibid, hal.9

Disebutkan dalam surah al-maidah ayat 1 mengenai keharusan menepati perjanjian yang telah disepakati dibawah ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ  
إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.

Dalam QS Al-Maidah: 1 di atas, ada lafaz yang artinya "penuhilah" di mana dalam bahas Arab disebut fi'il amr (kata-kata perintah) yang implikasinya mengandung arti perintah yang menunjukkan hukumnya adalah wajib. Perjanjian itu wajib ditepati jika tidak mempunyai cacat pada perjanjiannya, dan jika sesuai dengan syariat (atau bukan perjanjian yang menimbulkan mafsadat).<sup>57</sup>

Diriwayatkan oleh HR bukhari mengenai orang yang ingkar janji terhadap janji yang telah disepakati yaitu:

حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ أَبُو الرَّبِيعِ قَالَ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ جَعْفَرٍ قَالَ حَدَّثَنَا نَافِعُ بْنُ مَالِكِ بْنِ أَبِي عَامِرٍ أَبُو سُهَيْلٍ  
عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ وَإِذَا  
أَوْثِمَ خَانَ

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Sulaiman Abu ar Rabi' berkata, telah menceritakan kepada kami Isma'il bin Ja'far berkata, telah menceritakan kepada kami Nafi' bin Malik bin Abu 'Amir Abu Suhail dari bapaknya dari Abu

<sup>57</sup> Ibid, hal.86

Hurairah dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam, beliau bersabda: "Tanda-tanda munafiq ada tiga; jika berbicara dusta, jika berjanji mengingkari dan jika diberi amanat dia khianat".

## 2. Ganti Rugi

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUH Per, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan- tuntutan haknya berupa:

- 1) Pemenuhan perjanjian.
- 2) Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- 3) Ganti rugi saja.
- 4) Pembatalan perjanjian,
- 5) Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.<sup>58</sup>

Dalam hal menyewakan kos, pemilik rumah kos bertindak sebagai kreditur. Artinya, pemilik rumah kos mempunyai hak hukum untuk meminta uang sewa kepada penyewa kost tersebut. Di sisi lain, penyewa pensiun bertindak sebagai debitur. Sebagai debitur, menurut perjanjian sewa menyewa, penyewa kos wajib membayar uang sewa kepada pemiliknya.

Pemilik kos yang berada di posisi sebagai seorang kreditur berhak untuk meminta uang ganti rugi dari debiturnya yaitu penyewa kos. Hak yang dimiliki pemilik kos adalah menempatkan mereka pada kedudukan yang berada diatas, yaitu berhak menerima uang. Pembayaran tersebut bukan tanpa alasan, melainkan sebagai

---

<sup>58</sup> P.n.h simanjuntak, 2018, *hukum perdata Indonesia*, jakarta: kencana, hal.293



imbalan atau kompensasi atas pelayanan dan fasilitas yang diberikan pemilik rumah kos kepada penghuninya.

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perjanjiannya tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya (Pasal 1243 KUH Per). Dengan demikian pada dasarnya, ganti kerugian itu adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.<sup>59</sup>

Pasal ini bermaksud untuk menjelaskan mengapa seseorang dapat dibebani pembayaran ganti kerugian. Penentuan mulainya penghitungan pembayaran ganti kerugian itu tergantung dari ada tidaknya jangka waktu yang dijadikan patokan untuk kelalaian salah satu pihak. Berdasarkan pasal ini, ada dua cara penentuan titik awal penghitungan ganti kerugian, yaitu sebagai berikut:

- 1) Jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut telah dinyatakan lalai, tetapi tetap melalaikannya

---

<sup>59</sup>Ibid, hal.294

- 2) Jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.<sup>60</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHperdata ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur, yaitu:

- 1) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- 2) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- 3) Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.<sup>61</sup>

Debitur yang mengetahui tenggang waktu pembayaran, tetapi ia selalu terlambat melaksanakan prestasinya dengan sengaja, artinya debitur yang lalai melaksanakan prestasi, sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, debitur dianggap lalai dengan lewatnya tenggang waktu yang telah ditetapkan dalam perikatan.<sup>62</sup>

Sebagai pemilik rumah kos, kerugian yang ditimbulkan ketika penyewa kos tidak membayar uang sewa bisa sangat besar. Adapun beberapa kerugian itu diantaranya berikut dibawah ini:

---

<sup>60</sup> Ahmadi miru dan sakka Pati, 2008, *hukum perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456*, depok: PT rajagrafindo persada, hal.13

<sup>61</sup> P.n.h simanjuntak, *op.cit*, hal.294

<sup>62</sup> Wawan muhwan hariri, 2011, *hukum perikatan dilengkapi hukum perikatan dalam Islam*, bandung: pustaka setia, hal.104

- 1) ada kerugian finansial langsung. Uang sewa yang tidak dibayar berarti pendapatan yang hilang, yang bisa menjadi masalah serius jika pemilik rumah kos mengandalkan uang tersebut untuk membayar biaya operasional, seperti listrik air, pemeliharaan renovasi dan perawatan lainnya.
- 2) ada kerugian waktu dan energi. Menagih uang sewa yang belum dibayar bisa menjadi proses yang memakan waktu dan banyak membuang waktu pemilik tersebut. Pemilik ruma kos tersebut mungkin perlu menghubungi penyewa berulang kali, mengadakan pertemuan, atau bahkan melibatkan pihak hukum jika situasinya tidak kunjung membaik.
- 3) ada kerugian potensial di masa depan. Jika penyewa merasa bisa lolos tanpa membayar uang sewa, mereka mungkin akan melanjutkan perilaku tersebut di masa depan. Hal ini juga bisa menimbulkan preseden buruk bagi penyewa lainnya.

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh pemilik kos kepada penyewa kos bebrerapa diantaranya adalah:

- 1) kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya- biaya dan kerugian;
- 2) keuntungan yang sedianya akan diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata),

ini ditujukan kepada bunga-bunga. Yang diartikan dengan biaya-biaya (ongkos-ongkos), adalah ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditor untuk mengurus objek perjanjian. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang

disebabkan adanya kerusakan atau kerugian, sedangkan bunga-bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditor. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.

Di dalam Pasal 1249 KUH Perdata disebutkan bahwa:

*“Jika dalam suatu perikatan ditentukannya, bahwa si yang lalai memenuhinya, sebagai ganti rugi harus membayar suatu jumlah uang tertentu, maka kepada pihak yang lain tak boleh memberikan suatu jumlah yang lebih maupun yang kurang dari jumlah itu.”*

Pasal ini mengatur mengenai suatu perjanjian dengan ancaman hukuman, yaitu apabila dalam perjanjian itu para pihak memperjanjikan bahwa salah satu pihak yang lalai memenuhi perjanjian (wanprestasi), ia harus membayar sejumlah uang, yang dalam istilah sehari-hari lazim disebut denda. Maka, pembayaran denda yang berupa uang tersebut harus dibayar sebesar nilai yang diperjanjikan, tidak boleh lebih atau kurang.<sup>63</sup>

ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan karena wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya, menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam: ganti rugi materiil dan ganti rugi inmateriil. Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditor dalam bentuk uang/

---

<sup>63</sup> Ahmadi miru dan sakka pati, 2008, *op.cit*, hal.17

kekayaan/benda, sedangkan kerugian inmateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditor yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, mukanya pucat, dan lain-lain.<sup>64</sup>

Akibat-akibat yang disebutkan di atas adalah akibat akibat dan sejalan dengan itu hak-hak kreditor yang muncul dari kelalaian debitur. Hak kreditor untuk menuntut ganti rugi baru ada, kalau debitur sudah dalam keadaan lalai Debitur berada dalam keadaan lalai, bisa karena lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian saja, bisa atas dasar sifat dari perikatannya, atau bisa dibuat dalam keadaan lalai dengan mengirimkan suatu somasi sebagai yang ditentukan dalam undang-undang.<sup>65</sup>

### **C. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Menunggak Uang Sewa Kos**

Banyak sebab penyewa yang kesulitan membayar uang sewa kos. Sebab itu diantaranya masalah finansial penyewa mungkin mengalami masalah keuangan yang membuat sulit untuk membayar sewa setiap bulan. Ini bisa terjadi karena kehilangan pekerjaan atau pendapatan yang tidak stabil. Ditambah pemilik kos yang suka menagih uang sewa sebelum jatuh tempo tiba. Membuat sebuah perjanjian tambahan sangat diperlukan.

Perjanjian tambahan dalam perjanjian sewa merupakan bagian dari hukum yang penting untuk melindungi hak-hak penyewa. Dalam situasi di mana penyewa

---

<sup>64</sup> Salim hs, 2002, *pengantar hukum perdata tertulis (bw)*, jakarta: sinar grafika, hal.182

<sup>65</sup> J.satrio, 1999, *hukum perikatan pada umumnya*, alumni: bandung, hal.146

mungkin untuk bertindak terhadap tindakan semena-mena atau tidak adil, perjanjian tambahan dapat memberikan perlindungan tambahan kepada penyewa.

Dalam hal ini baik pemilik sewa maupun penyewa hendaknya melakukan perdamaian melalui mediasi di kedua belah pihak tersebut. Mediasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa yang mana pihak ketiga yang netral berperan aktif dalam membantu pihak-pihak yang bersengketa mencapai penyelesaian yang disepakati. Dalam situasi di mana pemilik sewa mengambil tindakan semena-mena terhadap penyewa yang menunggak, mediasi dapat memainkan peran penting dalam memfasilitasi komunikasi yang efektif antara kedua belah pihak. Dibuatnya perjanjian tambahan merupakan bagian dari bentuk tindakan diantara kedua belah pihak baik itu penyewa maupun pemilik sewa.

Dalam konteks konflik antara tuan tanah dan penyewa, mediasi dapat menjadi alat yang sangat efektif untuk mencapai penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak. Disebutkan dalam pasal 1851 kuhperdata:

*“Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau pun mencegah timbulnya suatu perkara. Perjanjian Ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.”*

Dengan hal ini maka diperlukan pembuatan perjanjian tambahan bagi penyewa tersebut. Posisi pihak yang menyewakan mempunyai kedudukan hukum yang lebih tinggi dari penyewa, oleh sebab itu apa-apa saja yang penyewa merasa haknya dilanggar harus membuat addendum ( perjanjian tambahan). Perjanjian

tambahan dalam perjanjian sewa merupakan instrumen hukum yang penting untuk melindungi hak-hak penyewa. Dalam situasi di mana penyewa mungkin bertindak sewenang-wenang atau tidak adil, perjanjian tambahan dapat memberikan perlindungan tambahan kepada penyewa.

Dilihat dari arti katanya, addendum adalah lampiran, suplemen, tambahan. Pengertian Addendum adalah istilah dalam kontrak atau surat perjanjian yang berarti tambahan klausula atau pasal yang secara fisik terpisah dari perjanjian pokoknya, namun secara hukum melekat pada perjanjian pokok itu. Jadi seharusnya setiap perjanjian harus mempunyai ketetapan dalam hak dan kewajiban. ketetapan ini maksudnya mengandung semua klausul yang akan dilaksanakan para pihak dan tidak bertentangan dengan hukum positif di Indonesia.

Menurut Frans Satriyo Wicaksono disebutkan jika pada saat kontrak berlangsung ternyata terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam kontrak tersebut, dapat dilakukan musyawarah untuk suatu mufakat akan hal yang belum diatur tersebut. Untuk itu ketentuan atau hal-hal yang belum diatur tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis sama seperti kontrak yang telah dibuat. Pengaturan ini umum disebut dengan addendum atau amandemen. Biasanya klausula yang mengatur tentang addendum dicantumkan pada bagian akhir dari suatu perjanjian pokok. Namun apabila hal tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, addendum tetap dapat dilakukan sepanjang ada kesepakatan di antara para pihak, dengan tetap

memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>66</sup> Berikut isi ketentuan-ketentuan tersebut yang diantaranya:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain. Adapun yang menjadi indikator ‘sesuai’ itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui orang lain. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan tegas dapat berupa lisan, tertulis atau dengan tanda/isyarat.<sup>67</sup>

Perjanjian ini menyangkut pemberian dan penerimaan syarat dan ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Tujuan utamanya adalah untuk memastikan bahwa semua pihak mempunyai pemahaman yang jelas dan sama mengenai apa yang diharapkan dari mereka dan apa yang mereka dapatkan sebagai imbalannya.

Pemilik kos yang berada di posisi sebagai seorang kreditur dan penyewa debitur harus saing rela dalam membuat perjanjian lanjutan tersebut. Telah disebutkan didalam Al-Qur’an surah An-Nisa ayat 29 berikut dibawah ini:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْتَرًا مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar

<sup>66</sup> Jonaedi efendi, dkk, 2016, *kamus istilah hukum populer edisi pertama*, jakarta: kencana, hal.32

<sup>67</sup> Lukman santoso az, 2019, *aspek hukum perjanjian kajian komprehensif teori dan perkembangannya*, yogyakarta: penebar media pustaka, hal.50



suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Subjek hukum ada dua yaitu orang dan badan hukum. Orang sebagai subjek hukum mempunyai hak dan mampu menjalankan hak yang dijamin oleh hukum yang berlaku. Selain manusia badan hukum juga termasuk sebagai subjek hukum.<sup>68</sup> Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah menikah.

Adanya kecakapan bertindak berfungsi untuk memastikan bahwa individu baik pemilik sewa kos maupun penyewa kos memahami konsekuensi yang diambil dari tindakan mereka dan dapat mengambil tanggung jawab hukum atas tindakan tersebut. Tanpa kesanggupan bertindak, suatu perbuatan hukum dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah.

c. Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah kewajiban debitur dan hak kreditur. Prestasi terdiri atas perbuatan positif dan negatif.

Prestasi terdiri atas:

---

<sup>68</sup> Ibid, hal.52

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu
- 3) Tidak berbuat sesuatu ( pasal 1234 KUHPerdara)

Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan, artinya di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan, dalam arti dapat ditentukan secara cukup..<sup>69</sup>

Dengan adanya obyek perjanjian adalah untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian. Objek perjanjian menjelaskan secara pasti apa yang diharapkan dari masing-masing pihak, serta apa yang harus dipenuhi, dan apa yang akan terjadi jika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian.

d. Adanya kausa yang halal

Hoge Raad mengartikan orzaak (kausa yang halal) sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Sebab yang halal mempunyai arti bahwa isi yang menjadi perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku di samping tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.

Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (goede zeden) bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian

---

<sup>69</sup> Ibid, hal.54

orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.<sup>70</sup>

Adanya kausa yang halal bertujuan untuk menjamin bahwa setiap transaksi yang terjadi antara pihak yang menyewa dengan pihak yang menyewa adalah sah dan tidak melanggar aturan hukum. Dalam konteks ini yang dimaksud dengan halal adalah barang atau harta yang disewakan harus sah menurut hukum dan tidak mengandung barang haram atau haram.

Apabila penyewa tidak berkenan dengan harga dan kewajiban yang akan dibebankan kepada penyewa kos tersebut, maka penyewa berhak untuk bernegosiasi harga sewa kos dan kewajiban penyewa kos tersebut dengan pemilik kos. negosiasi dapat membantu penyewa kos menghemat uang. Proses negosiasi memungkinkan penyewa mendapatkan tarif sewa yang lebih hemat dan terjangkau. Hal ini sangat penting terutama di masa perekonomian yang sulit, ketika setiap donasi dapat sangat berguna bagi penyewa kos tersebut. Dengan menegosiasikan sewa dapat menurunkan biaya bulanan penyewa tersebut, yang bisa membantu dalam jangka panjang.

Ketentuan yang mungkin perlu dipertimbangkan antara lain besaran uang muka, jadwal atau tanggal pembayaran bulanan, serta sanksi yang akan dikenakan jika terjadi pelanggaran. Negosiasi sangat penting dalam proses ini untuk memastikan bahwa kesepakatan tersebut adil dan dapat diterima oleh kedua belah pihak. Tujuannya agar tercipta hubungan yang baik dan seimbang antara penyewa dan

---

<sup>70</sup> Ibid, hal.55

pemilik kos, serta menghindari konflik atau masalah yang mungkin timbul di kemudian hari.

Jika perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan dan terjadi perselisihan mengenai harga sewa atas penyewaan yang sudah berjalan serta tidak adanya bukti pembayaran, maka hukum lebih mempercayai pihak yang menyewakan untuk bersumpah mencari kebenaran dan membuktikan tentang harga sewa tersebut. Kecuali jika penyewa menyerahkan penaksiran harga sewa tersebut kepada pihak ketiga yang ahli dalam menaksir harga sewa. Disebutkan dalam pasal Pasal 1569 KUHperdata:

*“Jika terjadi perselisihan tentang harga suatu penyewaan, yang dibuat dengan lisan, yang sudah dijalankan, dan tidak terdapat suatu tanda pembayaran, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali apabila si penyewa memilih untuk menyuruh menaksir harga sewanya oleh orang-orang ahli.”<sup>71</sup>*

Dengan dibuat secara tertulis juga dapat membantu mencegah kesalahpahaman. Dengan segala syarat dan ketentuan yang ditetapkan secara jelas dan tertulis, maka potensi kesalahpahaman antara penyewa dan pemilik properti dapat diminimalisir. Hal ini juga memastikan bahwa kedua belah pihak memahami dan menyetujui syarat dan ketentuan sewa, sehingga dapat membantu mencegah konflik di masa depan.

---

<sup>71</sup> Ahmadi miru dan sakka pati, 2020, *op.cit*, hal.74

. Hal ini telah tertulis di pasal 1570 KUH perdata.:

*“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa Itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”*

Kebalikannya dengan pasal 1570 KUHperdata, di pasal 1571 KUHperdata:

*“‘Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”*

Apabila dilakukan secara lisan maka bisa jatuh tempo bisa kapan saja dan tidak berakhir secara hukum pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian, melainkan pihak yang hendak mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tersebut menyampaikan kepada pihak lain dalam tenggang waktu yang wajar berdasarkan kebiasaan setempat.<sup>72</sup>

Pemilik sewa kos tersebut tidak dapat mengusir paksa penyewa kos apabila bila sewa masih berjalan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat dengan penyewanya dengan alasan penyewa kos belum bayar padahal penagihan uang sewa kos belum jatuh tempo pada tanggal yang ditetapkan bersama.

Memasuki kamar penyewa dan merusak barang maupun fasilitas yang dipakai penyewa selama masa sewa masih berlangsung dengan kata lain pemilik

---

<sup>72</sup> Ahmadi miru dan sakka pati, 2008, *op.cit*, hal.78

sewa kos yang justru melanggar perjanjian yang telah dibuat. Hal ini tentu bertentangan dengan pasal 1365 KUHperdata:

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

yakni ketentuan yang mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum untuk mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melanggar hukum tersebut. Jika perbuatannya merugikan orang lain, maka akibatnya adalah ganti rugi. Ganti rugi dapat berupa uang, barang atau bentuk lain yang nilainya sama dengan kerugian yang diderita.

Hal ini merupakan bentuk tanggung jawab pribadi yang mencerminkan pemahaman bahwa setiap orang harus bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Tanggung jawab untuk melakukan pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian tersebut baru dapat dilakukan apabila orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut adalah orang yang mampu bertanggung jawab secara hukum (tidak ada alasan pemaaf).

Maka dengan dibuatnya perjanjian dibuat untuk menghindari situasi yang tidak diinginkan seperti pengusuran paksa, maka sangat penting bagi penyewa untuk memiliki perjanjian tambahan dengan pemilik kos. Oleh karena itu, hal ini dapat memainkan peran penting dalam pencegahan konflik, dan jika terjadi konflik, hal ini dapat memfasilitasi penyelesaian konflik.

Dengan demikian, fungsi ini dapat berperan sangat penting dalam mencegah timbulnya konflik dengan cara menyelesaikan permasalahan sebelum berkembang menjadi konflik yang lebih besar. Selain itu, jika konflik tidak dapat dihindari dan muncul, fungsi ini juga dapat memfasilitasi penyelesaian konflik dengan memberikan solusi yang adil dan obyektif bagi semua pihak yang terlibat.

Perjanjian tambahan juga dapat memberikan jaminan keadilan bagi penyewa kos. Dengan kesepakatan yang jelas dan terstruktur, penghuni kos bisa merasa lebih aman dan terlindungi. Mereka juga mungkin akan lebih merasa aman dalam menjunjung hak-haknya jika merasa diperlakukan tidak adil oleh pemilik kos. Terakhir, apabila terjadi perselisihan antara penyewa kos dan pemilik rumah kos, maka perjanjian tambahan tersebut dapat menjadi alasan hukum yang sah. Hal ini dapat membantu mempercepat proses hukum dan memastikan keadilan ditegakkan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), hak-hak penyewa diatur dengan jelas. Penyewa mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati barang yang disewa selama masa sewa. Artinya, selama masa sewa, penyewa dapat dengan leluasa menempati dan menggunakan barang tersebut sesuai dengan kebutuhan dan keinginannya. Selain itu, penyewa juga berhak meminta pemilik sewa untuk melakukan perbaikan jika diperlukan. Jika kerusakan atau perbaikan diperlukan pada benda, penyewa dapat meminta pemilik properti untuk menanggung dan menyelesaikan perbaikan tersebut. Selain itu, penyewa kos tersebut juga berhak untuk tidak diganggu oleh pemilik rumah kos selama masa sewa. Artinya, pemilik kos tidak boleh sembarangan mengganggu penyewa, baik secara fisik maupun hukum, selama masa sewa. Namun sebagai penyewa, seseorang juga mempunyai kewajiban. Misalnya, ia harus membayar sewa tepat waktu dan merawat harta bendanya dengan baik. Jadi, meskipun penyewa mempunyai hak tertentu, ia juga harus memenuhi kewajibannya.
2. Penyewa kost mempunyai tanggung jawab perdata untuk membayar biaya kost sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Perjanjian merupakan suatu ikatan hukum yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak. Apabila penyewa kos tidak melaksanakan kewajibannya yaitu membayar biaya kos,



maka hal tersebut dapat dianggap wanprestasi. Dalam hal ini, pemilik kos berhak mengambil tindakan hukum. Dalam hal ini, pemilik kos berhak mengambil tindakan hukum. pemilik rumah kos dapat menuntut ganti rugi atas wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa. Kompensasi tersebut dapat berupa pengembalian biaya sewa kos yang belum dibayarkan, atau kompensasi lain yang sepadan dengan kerugian yang dialami.

3. Pemilik kost berhak menerima pembayaran sewa yang telah disepakati. Namun jika ada penyewa yang menunggak, pemilik kos tidak bisa mengusirnya begitu saja. Penyewa harus melalui proses hukum yang benar dan mematuhi peraturan yang ada untuk bisa menggusur si penyewa kos tersebut. Penyewa kost juga dilindungi undang-undang. Jika mereka menunggak, penyewa berhak mendapat pemberitahuan terlebih dahulu dan diberi waktu yang cukup untuk melunasi tunggakannya sebelum diusir. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada penyewa agar tidak terjadi penggusuran mendadak tanpa pemberitahuan.

## **B. Saran**

1. Komunikasi yang baik antara pemilik kos dan penyewa dapat mencegah banyak masalah. Cobalah untuk menjaga hubungan baik dengan penyewa tersebut, dan pastikan penyewa memahami konsekuensi dari keterlambatan pembayaran sewa. Jika penyewa kos tersebut mengalami kesulitan, cobalah bekerja sama dengan pemilik rumah kos untuk menemukan solusi yang memenuhi kebutuhan kedua belah pihak.

2. Pemilik kos hendaknya transparan dalam memberikan informasi perjanjian sewa kepada calon penyewa. Sebagai pemilik harus menjelaskan secara rinci hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk akibat keterlambatan sewa. Selain itu, semua informasi relevan, seperti biaya tambahan, jangka waktu sewa, dan peraturan penerbangan, harus dijelaskan dengan jelas sebelum menandatangani kontrak. Transparansi ini membantu mencegah perselisihan di masa depan dan memastikan bahwa kedua belah pihak memahami dan menyetujui seluruh syarat dan ketentuan perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Bergas Prana Jaya, 2017, *PENGANTAR ILMU HUKUM*, Bantul: PT Anak Hebat Indonesia.

Ida Hanifah, dkk, . 2018. *Pedoman Penulis Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima

Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, 2013. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group

Wawan Muhwan Hariri., 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: CV Pustaka Setia.

Prof. Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

R. Subekti dan R.Tjitrosudibyo, 2017, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka

Salim H.S, 2014, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika

Wawan muhwan hariri, 2011, *hukum perikatan dilengkapi hukum perikatan dalam Islam*, bandung: pustaka setia

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti

Jonaedi efendi, dkk, 2016, *kamus istilah hukum populer edisi pertama*, jakarta: kencana

Ahmadi miru dan sakka Pati, 2008, *hukum perikatan penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456*, depok: PT rajagrafindo persada

Suharnoko, 2004, *hukum perjanjian teori dan analisis kasus*, jakarta: kencana

Lukman santoso az, 2019, *aspek hukum perjanjian kajian komprehensif teori dan perkembangannya*, yogyakarta: penebar media pustaka

P.n.h simanjuntak, 2018, *hukum perdata Indonesia*, jakarta: kencana

I ketut oka setiawan, 2021, *hukum perikatan*, jakarta timur: sinar grafika

Ahmadi miru dan sakka pati, 2020, *hukum perjanjian*, Jakarta: sinar grafika.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kbbi), 2023.

### **B. Jurnal Dan Artikel**

Sri Endang Rayung Wulan , Rebecca Kallo, dkk. 2022. *Keabsahan Sewa Menyewa Kamar Kost Secara Lisan Dalam Perspektif Hukum Perdata*. jurnal lex suprema, Vol. 3, No.2.

Andalusia, Dkk., 2022. *Perlindungan Hukum Terhadap Penghuni Rusunawa Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Di Sumatera Barat (Studi Pada Rusunawa Uji Coba Di Padang Panjang)*. Jurnal Simbur Cahaya

Danna Muhamad Bagas Abdurrahman Dan Satria Utama Teja Sukmana, 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Asrama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Penghuni Asrama*. Jurnal Hukum Dan HAM Wara Sains Vol. 1, No. 02

Dewa Ayu Putu Utari Praba, Dkk., 2020, *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*. Singaraja: Ganesha Law Review. Vol.2 Issue 2

Kadek Lony Sasmitadewi Dan I Nyoman Darmadha, *Akibat Hukum Bagi Penyewa Kamar Kos Yang Mengalami Kehilangan Barang Di Tempat Kos*. Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayan

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHperdata)

### **D. Internet**

<https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum-1t61a8a59ce8062/>, diakses tanggal 14 juli pukul 10.50.

<https://fahum.umsu.ac.id/perlindungan-hukum-indonesia-pengertian-aspek-unsur-dan-contoh/>, diakses tanggal 21 september

[Kos Kosan Vs Kontrak Rumah, Berikut Kelebihan & Kekurangannya - Media Edukasi Indonesia](#), diakses pada tanggal 1 november 2023