

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan akan tempat tinggal menjadi suatu hal yang penting bagi manusia karena tempat tinggal adalah tempat dimana manusia berteduh dan tempat untuk beristirahat dari kepenatan setelah melakukan aktivitas dan berlindung dari cuaca yang tidak baik. Pemenuhan kebutuhan akan rumah atau tempat berlindung dilakukan manusia dengan berbagai cara, ada yang dengan membuat sendiri, ada yang membeli rumah jadi atau ada juga yang hanya sekedar menumpang dengan cara menyewa dan membayar biaya sewa selama mereka tinggal atau menetap.

Dewasa ini perkembangan usaha masyarakat sudah beraneka ragam termasuk diantaranya adalah usaha penyewaan tempat tinggal atau biasa juga dikenal dengan tempat kost Negara Indonesia adalah negara Hukum oleh karenanya di dalam dunia hukum setiap perikatan atau perbuatan orang (person) berarti menjadi pendukung hak dan kewajiban yang disebut dengan subjek hukum. Dalam kehidupan bermasyarakat sebagai subjek hukum, yang paling sering dilakukan adalah melakukan perjanjian dalam sebuah rangka untuk memenuhi kebutuhan kehidupan maupun memperoleh keuntungan, Perjanjian yang telah di atur dalam KUH Perdata, seperti jual-beli, tukar menukar, dan sewa-menyewa.

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. Sehingga dengan keadaan yang seperti itu akan menyebabkan timbulnya perjanjian sewa-menyewa. Dalam asas kebebasan berkontrak, setiap orang dengan bebas membuat perjanjian. Apabila para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian secara tertulis maupun lisan maka saat itu lahirnya perjanjian. Suatu perjanjian lahir saat tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek dalam perjanjian. Kata sepakat ialah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Tentang apa yang dikehendaki oleh pihak satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain, walaupun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>1</sup>

Berberapa jenis perumahan yang dapat disewa-menyewakan ialah salah satunya rumah indekos atau rumah kos. 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. Selain rumah indekos atau rumah kost, terdapat rumah kontrakan yang sama-sama hunian sewa.

Perbedaan indekos dengan kontrakan biasanya terdapat pada bentuk bangunannya serta fasilitas yang terdapat pada indekos maupun kontrakan. Rumah indekos biasanya dibangun dengan beberapa kamar yang berjejer yang

---

<sup>1</sup> Soebekti, 2005, *Hukum Perjanjian*. Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 26

menyatu dengan rumah pemilik kos atau setidaknya dekat dengan rumah pemilik kos hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam mengawasi para penghuni kos, sedangkan rumah kontrakan biasanya berdiri sendiri dan berbentuk layaknya rumah biasa yang kosong dengan beberapa kamar saja.

Pada praktek yang terjadi di lapangan perjanjian sewa menyewa kos masih dilakukan secara lisan yang didasarkan dengan suatu janji atau kepercayaan menurut kebiasaan setempat. Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas dengan bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis atau lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian semua pernyataan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui.<sup>2</sup>

Dikarenakan tidak adanya perjanjian secara tertulis dalam pelaksanaan sewa kos hal ini menjadi persoalan sebagaimana yang diamati oleh penulis pada rumah kos yang ada di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang terjadi persoalan pembayaran uang kost yang dilakukan oleh penyewa atau konsumen kepada pemilik kost dimana pembayaran sering terlambat dan kadang tidak dibayarkan sama sekali dengan alasan tidak memiliki uang.

Persoalan antara pemilik kos dan penyewa terjadi saat keduanya tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Berdasarkan uraian latar

---

<sup>2</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik penyusunan kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 59

belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian dan analisis lebih lanjut mengenai masalah ini dan menuangkannya dalam skripsi yang berjudul : **“ANALISIS PELAKSANAAN PERJANJIAN PENYEWAAN KAMAR KOST OLEH KONSUMEN DI KECAMATAN SINTANG KELURAHAN RAWA MAMBOK KABUPATEN SINTANG”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang diteliti adalah: “Bagaimanakah Pelaksanaan Perjanjian Penyewaan Kamar Kost Oleh Konsumen Di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang ?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan masalah dalam penelitian ini, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan pelaksanaan perjanjian penyewaan kamar kos oleh konsumen di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang
2. Untuk mengetahui faktor penyebab belum dilaksanakannya tanggung jawab oleh konsumen dalam pembayaran kamar kos di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang

3. Untuk mengungkapkan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik kos dalam perjanjian penyewaan kamar kos di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Kegunaan Teoretis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk ilmu pengetahuan Hukum, khususnya Hukum Perjanjian dan Hukum Perlindungan Konsumen

##### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan bagi masyarakat selaku konsumen serta pemilik kost sebagai pelaku usaha agar dapat memahami hak dan kewajiban masing-masing dalam pelaksanaan sewa menyewa.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

##### **1. Tinjauan Pustaka**

Dalam penyewaan kamar kos terdapat perjanjian antara yang menyewakan dan penyewa rumah kos. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pada perjanjian pihak pemilik kos dengan penyewa bebas mengadakan perjanjian sewa menyewa seperti ditentukan di

dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang menyatakan: “Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu yang telah di sepakati dengan pembayaran harga sewa tertentu”. Berdasarkan rumusan pasal tersebut terdapat empat unsur sewa menyewa, yaitu subjek sewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa dan jangka waktu sewa. Di dalam perjanjian sewa menyewa ada subjek perjanjian yaitu penyewa atau konsumen dan pemilik rumah sewa atau rumah kost yaitu pelaku usaha.

Konsumen dalam arti luas mencakup kedua kriteria itu sedangkan konsumen dalam arti sempit hanya mengacu pada konsumen pemakai terakhir. Hukum positif terlihat untuk pengertian konsumen digunakan istilah-istilah antara lain :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam undang-undang ini terdapat beberapa istilah tentang konsumen antara lain : pembeli (*koper* Pasal 1457), penyewa (*huurdeer* Pasal Pasal1548), penerima hibah (Pasal 1666), penitip barang (*berwaargever*, Pasal 1694), peminjam pakai (Pasal 1743 jo. Pasal 1740), peminjam (*verbruiklener* Pasal 1744) dan sebagainya.<sup>3</sup>

2. Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka 2 disebutkan : “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

---

<sup>3</sup> Az. Nasution, 2001, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, hlm. 43

Dari definisi konsumen menurut Undang-Undang perlindungan Konsumen diatas dapat diperoleh unsur-unsur konsumen antara lain :<sup>4</sup>

#### 1. Setiap orang

Subjek yang disebut sebagai konsumen berarti setiap orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa. Istilah “orang” sebetulnya menimbulkan keraguan, apakah hanya orang individual yang lazim disebut *natuurlijke persoon* atau termasuk juga badan hukum (*rechtspersoon*). Yang paling tepat adalah tidak membatasi pengertian konsumen itu sebatas pada orang perseorangan. Namun, konsumen harus mencakup juga badan usaha, dengan makna lebih luas daripada badan hukum.

#### 2. Pemakai

Sesuai dengan bunyi penjelasan Pasal 1 Angka 2 UUPK, kata pemakai menekankan, konsumen adalah konsumen akhir (*ultimate consumer*). Istilah pemakai dalam hal ini tepat digunakan dalam rumusan ketentuan tersebut sekalipun menunjukkan barang dan/atau jasa yang dipakai tidak serta merta hasil dari transaksi jual beli. Artinya, yang diartikan sebagai konsumen tidak selalu harus memberikan prestasinya dengan cara membayar uang untuk memperoleh barang dan/atau jasa. Dengan kata lain, dasar hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha tidak perlu harus kontraktual (*the privity of contract*). Konsumen memang tidak sekedar pembeli (*buyer* atau *koper*), tetapi semua orang (perorangan atau badan usaha) yang mengkonsumsi barang dan/atau jasa, termasuk peralihan kenikmatan dalam menggunakannya.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Nasution, hlm. 24

Mengartikan konsumen seperti hanya sebagai orang yang mempunyai hubungan kontraktual pribadi (*in privity of contract*) dengan produsen atau penjual adalah cara pendefinisian konsumen yang paling sederhana. Tetapi dalam perkembangannya konsumen bukan hanya diartikan sebagai pembeli dari suatu barang dan/atau jasa melainkan bukan pemakai langsung, asalkan ia memang dirugikan akibat penggunaan suatu produk.

### 3. Barang dan/atau jasa

UUPK mengartikan barang sebagai setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen. UUPK tidak menjelaskan perbedaan istilah-istilah dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan. Berkaitan dengan istilah barang dan/atau jasa, sebagai pengganti terminologi tersebut digunakan kata produk yang sekarang ini sudah berkonotasi dengan barang dan/atau jasa.

### 4. Yang tersedia dalam masyarakat

Barang dan/atau jasa yang ditawarkan kepada masyarakat sudah harus tersedia di pasaran. Dalam perdagangan yang semakin kompleks dewasa ini syarat itu tidak mutlak lagi dituntut oleh masyarakat konsumen. Misalnya, perusahaan pengembang (*developer*) perumahan sudah biasa mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum bangunannya jadi.



5. Bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain.

Transaksi konsumen ditujukan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, makhluk hidup lain. Unsur yang diletakkan dalam definisi ini mencoba untuk memperluas pengertian kepentingan. Kepentingan ini tidak sekadar ditujukan untuk diri sendiri, keluarga, tetapi juga barang dan/atau jasa itu diperuntukkan bagi orang lain (di luar diri sendiri dan keluarganya).

6. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk diperdagangkan

Berpijak dari pengertian yang dimaksud sebagai konsumen adalah pemakai terakhir, maka barang dan atau jasa yang digunakan, dipakai, dimanfaatkan tidak untuk tujuan komersil.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa Hak-hak konsumen itu sebagai berikut;

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h. Hak untuk mendapatkan dispensasi, ganti rugi dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain.

Selain mempunyai hak konsumen juga punya kewajiban sebagaimana diatur dalam Dalam Pasal 5 UUPK dinyatakan kewajiban konsumen sebagai berikut :”

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut;”

Pelaku usaha adalah istilah yang digunakan oleh pembuat undang-undang sebagai pengganti istilah produsen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen berusaha menghindari penggunaan kata produsen sebagai lawan dari kata konsumen karena kata pelaku usaha bermakna lebih luas daripada produsen. Pengertian pelaku usaha berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diatur pada Pasal 1 angka 3 adalah :

“Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupu bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui penyajian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Berdasarkan Pasal 1 Huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan, perusahaan dapat didefinisikan : setiap bentuk usaha yang bersifat tetap dan terus-menerus dan yang didirikan, bekerja

serta berkedudukan dalam Wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan atau laba.

Selanjutnya, Pasal 7 UUPK sebagai konsekuensi dari hak konsumen yang telah disebutkan pada uraian terlebih dahulu, maka kepada pelaku usaha dibebankan pula kewajiban-kewajiban sebagai berikut :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan pemakaian, dan pemanfaatan barang yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian apabila barang yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”.

## **2. Kerangka Konsep**

Perubahan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan manusia akan perumahan semakin terdesak. Pertumbuhan penduduk yang kian cepat mengakibatkan kebutuhan akan rumah juga menjadi semakin meningkat. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”. Salah satu

cara untuk memenuhi kebutuhan akan rumah ialah dengan cara menyewa rumah.

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda. Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan

Pembayaran sewa adalah kewajiban seseorang atau badan hukum yang harus dibayarkan kepada pihak lain atas jasa pihak lain, yang telah meminjamkan sesuatu (aktiva) untuk kepentingan orang atau badan hukum tersebut. Persoalan pembayaran ini yang sering menjadi masalah antara pihak pemilik sewa dengan penyewa yang harus diselesaikan.

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis sosiologis dengan pendekatan diskriptif analisis yaitu melakukan penelitian dengan menggambarkan dan menganalisa fakta-fakta yang secara nyata diperoleh atau dilihat pada saat penelitian ini dilakukan di lapangan hingga sampai pada

kesimpulan akhir.<sup>5</sup> Adapun bentuk, teknik dan alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

## 1. Bentuk Penelitian

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu dengan cara mempelajari Literatu-literatur, tulisan-tulisan dan pendapat para sarjana (ahli) serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dimana penulis mengadakan penelitian secara langsung kelapangan pada pihak pemilik kos dan Konsumen penyewa rumah kos guna mengungkapkan masalah yang terdapat dalam penelitian ini.

## 2. Bahan Penelitian

Penelitian normatif memerlukan bahan-bahan yang terdiri dari :

### a. Bahan hukum primer yaitu terdiri dari bahan-bahan yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat yaitu :

1) UUD 1945

2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang  
Perlindungan Konsumen

### b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer yaitu literatur-literatur yang berkenaan dengan

---

<sup>5</sup> Bambang Sugono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Cet ke-6, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 125

permasalahan penelitian. Misalnya jurnal-jurnal tentang perjanjian sewa menyewa, jurnal perlindungan konsumen atas sewa kos

- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan skunder. Adapun bahan hukum tersier disini adalah kamus hukum serta kamus bahasa Indonesia.

### 3. Teknik dan Alat Pengumpul Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menemui narasumber yaitu dengan mengadakan hubungan langsung dengan sumber data, melalui wawancara (*interview*) dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu Pihak pemilik kos di Kecamatan Sintang Kelurahan Rawa Mambok Kabupaten Sintang dan 5 orang konsumen penyewa kos.

### 4. Analisa Data

Data yang diperoleh kemudian dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Adapun metode dianalisis digunakan dengan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara yang menghasilkan data deskriptif analisis yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan.