

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia tidak akan luput dari transaksi muamalah, yang mengarah kepada perjanjian dua orang atau lebih yang sama-sama bertujuan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Banyak transaksi dilakukan dalam sehari-harinya seperti jual beli yang dilakukan konsumen dengan pedagang, dalam jual beli adanya panjar seperti membeli baju yang akan ditukarkan ketokonya jika barang tersebut tidak sesuai, ini bisa juga terjadi dalam sewa menyewa dalam bentuk rumah, pertokoan, kendaraan dan lain sebagainya. Secara tidak langsung telah terjadinya perjanjian/kontrak yang terikat dengan kesepakatan yang telah dilakukan baik tertulis ataupun dengan lisan, perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹

Dalam menjalankan suatu usaha tentu para pelaku usaha menginginkan keuntungan yang besar dari hasil usaha yang dijalankannya, diantara usaha yang dapat menghasilkan uang tanpa mengeluarkan modal secara berulang yakni usaha properti. Namun dalam prakteknya tak jarang para pelaku usaha mengalami kerugian akibat pembatalan kontrak sepihak yang mana para penyewa kos tidak membayar tagihannya dan justru melarikan diri. Sebagaimana yang terjadi pada

¹Daeng Naja, *Contract Drafting*, Cet ke-2 (Samarinda, PT Citra Aditya Bakti, 2006),h.6.

kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon, hal ini dijelaskan langsung oleh pemilik kos-kosan lingkup kampus IAIN Ambon, yang menyatakan bahwa mengenai kasus seperti pembatalan janji secara sepihak ini sering terjadi, yang mana para pelanggan sebagai pihak penyewa kos melarikan diri tanpa membayar tagihan sewa kos.

Aturan itu diperlukan karena hubungan manusia itu berbeda dari hubungan dalam sekawanan kijang atau serigala. Perbedaan itu terletak terutama dalam kenyataan bahwa hubungan antar manusia itu merupakan akibat dari tindakan yang dilatar belakangi oleh pengertian (akal) dan kehendak yang bebas dan bukannya digerakan oleh naluri semata akibatnya, tindakan manusia yang satu akan ditafsirkan oleh manusia yang lain sebagai tindakan yang niscaya mempunyai tujuan tertentu. Seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Di mana mereka saling mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbulah hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberikan sesuatu.

Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau

kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing-masing pihak yang disebut wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan di mana tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.²

Pasal 1234 KUH Perdata berbunyi bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”

Menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah adanya pihak yang menyewakan dari pihak penyewa, adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain-lain, serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan³.

²Lusi Hermina, “Analisis Yuridis Terhadap Bentuk –Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos –Kosan”, Beraja Niti, 10 (2013), 3-4

³ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003. h. 9

Seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dimana mereka saling mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbulah hukum perikatan yaitu suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberikan sesuatu. Dalam hubungan hukum yang terjadi sehari-hari tidak tertutup kemungkinan timbul suatu keadaan di mana ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi suatu kewajibannya kepada pihak lain, sehingga pihak yang lain telah merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu alasan hak seseorang dapat dirugikan oleh perbuatan orang lain. Untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata (materil), setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.⁴

Adapun syarat-syarat perjanjian yang telah ditetapkan dalam pasal 1320 KUH Perdata dapat diketahui, bahwa segala sesuatu yang diperjanjikan haruslah sesuatu yang jelas dan halnya tertentu. Sehingga dalam pelaksanaannya ada pedoman agar tidak terjadi kesalah pahaman antara kedua belah pihak yang berjanji. Oleh sebab itu segala sesuatunya harus diperhatikan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

⁴Fence M. Wantu et al. *Hukum Acara Perdata*, (Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2010), h. 1

Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Kerugian tersebut muncul sebagai akibat dari ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh salah satu pihak. Yaitu tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat.⁵

Wanprestasi terdapat dalam pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.⁶

Kelalaian dalam Hukum Islam untuk memenuhi kewajiban memberikan hak orang lain tergolong perbuatan yang dilarang, dimana sebelumnya telah diketahui adanya suatu perjanjian diantara mereka, maka selanjutnya bagi mereka yang melakukan pelanggaran/cedera janji karena tidak melakukan prestasinya, maka dikenakan sanksi kepadanya berupa pembayaran ganti rugi kepada pihak kreditur, dan atau penahanan yang menjadi hak miliknya sebagai suatu jaminan dari sejumlah yang dijanjikannya.

⁵Salim H. S. 2014. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika:2007), h.180

⁶Ahmadi Miru, Sakka Pati. *Hukum Perikatan*, (Rajawali Pers, Jakarta: 2008.), h.12

Bisnis kos-kosan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana-mana, apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama di sekitar kampus banyak berdiri kos-kosan. Bisnis kos-kosan sangatlah menjanjikan, apabila dilakukan dengan telaten. Banyak pelajar dan pegawai yang datang dari luar daerah, merekapun membutuhkan tempat untuk bertempat tinggal, daripada menyewa rumah kontrakan yang biayanya lebih besar ketimbang biaya sewa uang kamar kos yang akan ditempati, apalagi mereka yang menyewa juga hanya sendiri selain itu bagi mahasiswa itu cukup baik untuk berhemat ketimbang menyewa rumah kontrakan sebagai tempat tinggal mereka memilih kos sebagai tempat tidur dan memudahkan mereka dalam menuju tempat kuliah atau kerja mereka.

Melihat kondisi tersebut tentunya para pelaku usaha berbondong-bondong mendirikan usaha kos-kosan sebagai usaha bisnis yang dapat meberikan pemasukan yang cukup memuaskan. Usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kos-kosan bisa menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik.

Pengelolaan rumah kos-kosan juga tidak begitu rumit. Biasanya pemilik kos hanya memperkerjakan orang lain untuk menjaganya, bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan pengecekan pada waktu tertentu, sehingga

para penghuni kos mengatur sendiri yang ada dalam kos tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain.⁷

Perjanjian sewa menyewa kamar kos pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa kamar kos tersebut diadakan secara tidak tertulis, antara pemilik rumah kos dengan orang yang menyewa kamar kos. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbalbalik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.⁸

Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos masih sering dijumpai para penyewa kos tidak patuh akan perjanjian yang telah disepakati yakni pembayarannya terkadang ditunggak sampai tiga, empat bulan bahkan ada yang melariakn diri secara diam-diam tanpa membayar sewa kamar kos. Dalam hal ini tentu sebagai pihak pemilik kos merasa dirugikan, hal ini sebagaimana yang terjadi pada kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon, yang mana dalam setiap tahunnya tetap saja terjadi hal demikian sebagaimana yang dijelaskan oleh salah satu pemilik kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon yang menyatakan bahwa kejadian pelarian pelanggan akibat tunggakan pembayaran kos-kosan yang kian bertambah, yang mana seharusnya setiap bulan harus dibayar sebesar tiga ratus ribu rupiah (Rp. 300.000.00), namun terkadang mereka

⁷Lingga Irawan, “*Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan*” Beraja Niti, (2012), 1-2

⁸Minanul Aziz, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost Dijalan Ampere Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota*. (Universitas Tanjungpura Pontianak 2013) (Skripsi S1)h. 6

menundanya hingga dua sampai tiga, empat bulan, jika tertumpuk seperti itu maka para pelanggan apalagi pelanggannya adalah mahasiswa otomatis itu merupakan biaya yang sangat besar jika dibandingkan dengan membayar disetiap bulannya. Mungkin faktor inilah yang membuat mereka melarikan diri secara diam-diam tanpa membayar tunggakan sewa kos-kosan.

Berdasarkan kasus-kasus mengenai wanprestasi yang terjadi pada kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon. merupakan bukti bahwa kurangnya pengetahuan agama serta ketidakpedulian akan suatu akibat hukum yang akan diterima jika ditindak lanjuti ke jalur hukum. Untuk itu, penulis merasa perlu mengangkat judul tentang “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kos-Kosan (studi kasus Di Lingkungan Kampus Iain Ambon)*”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah di atas, maka dapat dikemukakan Rumusan Masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos di lingkungan kampus IAIN Ambon?
2. Bagaimana pertanggung jawaban hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos di lingkungan kampus IAIN Ambon?

C. Batasan Masalah

Penelitian ini berfokus pada wanprestasi terhadap pembayaran kos-kosan. Dalam penelitian ini, penelitian menganalisis tentang perjanjian sewa menyewa pada kamar kos, dimana dalam hal ini penulis menganalisis dari prespektif Hukum positif dan hukum islam dalam melihat wanprestasi (pembatalan janji secara sepihak) tanpa adanya kompromi dengan pihak pemilik kos-kosan.

D. Pengertian Judul

- Tanggung jawab hukum adalah bertanggung jawab dalam hukum atau wajib bertanggung jawab secara hukum. Tanggung jawab hukum menyangkut hukum perdata dan hukum pidana dan dapat timbul dari berbagai bidang hukum, seperti kontrak, ganti rugi, pajak atau yang diberikan oleh lembaga pemerintah.⁹
- Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatau harga.¹⁰
- Kamar kos adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap periode tertentu.¹¹

⁹[http://repository.untag-sby.ac.id/tanggungjawabhukum:/Z.Latif/Diakses pada tanggal17juli2016.jm](http://repository.untag-sby.ac.id/tanggungjawabhukum:/Z.Latif/Diakses%20pada%20tanggal17juli2016.jm) 07-21

¹⁰M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Sumur Bandung. Bandung: 1964. H.

¹¹http://id.m.wikipedia.org/bahasa_indonesia/ensiklopediabeas.https diakses pada tanggal 03.01.2022.jam10.32

E. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

- Tujuan Penelitian:
 1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos di lingkungan kampus IAIN Ambon.
 2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban hukum atas adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar Kos di lingkungan kampus IAIN Ambon.
- Manfaat Penelitian:
 1. Menambah wawasan dan kemampuan berfikir mengenai wanprestasi sewa menyewa pada kamar Kos.
 2. Hasil penelitian dapat digunakan untuk menganalisis bagaimana perspektif hukum positif dan hukum islam terhadap wanprestasi pada sewa menyewa kamar kos di lingkungan kampus IAIN Ambon.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini pada dasarnya adalah untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan dalam penelusuran awal. Masalah wanprestasi sebenarnya sudah tidak asing lagi bagi sebagian masyarakat, namun masih banyak masalah yang masih diperdebatkan.

Dalam skripsi yang berjudul "*sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Puncangan Kartasura ditinjau dari hukum perdata dan hukum Islam*", oleh Evi Ruhmatul Ainidari universitas Muhammadiyah Surakarta (2019)

Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan ini belum sesuai baik menurut hukum Perdata maupun hukum Islam karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut hukum Perdata serta rukun dan syarat dalam hukum Islam. dalam prakteknya terdapat masalah yang membuat para pihak saling merasa dirugikan. Penyelesaian sengketa terhadap *wanprestasi* yang terjadi di kos Syafinah dapat dilakukan secara non litigasi, jadi penyelesaian ini di tempuh dengan cara musyawarah atau mufakat sesuai dengan prosedur yang berlaku dengan begitu para pihak tidak memerlukan waktu yang lama untuk menyelesaikan sengketa.¹²

Dalam skripsi yang berjudul *“Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah”* oleh Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau (2017), hasil penelitian menyatakan bahwa akibat hukum konsumen atau pembeli yang tidak menerima sertifikat pembelian rumah, antara lain adalah bahwa status kepemilikan rumah tersebut belum jelas, pembeli tidak dapat mengalihkan atau menjual rumah tersebut kepada pihak lain, serta tidak memiliki kekuatan hukum apabila terjadi sengketa. Sedangkan dalam hukum Islam, Islam melarang praktek jual beli yang bercacat karena tidak jujur, cedera janji dan hal-hal lain yang dilarang karena yang demikian tidak memberikan suatu keuntungan melainkan kemudharatan. Jika seorang melakukan yang demikian itu setelah dibuatnya suatu perjanjian, bisa

¹²Evi Ruhmatul Aini, (SKRIPSI) *sewa menyewa kamar kos Syafinah secara lisan di Kelurahan Pucangan Kartasura ditinjau dari hukum perdata dan hukum islam*, (universias Muhammadiyah Surakarta: 2019). h. iv

dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi yaitu mereka tidak melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan atau ada unsur lalai dalam prestasinya setelah dilakukannya suatu perjanjian atau akad.¹³

Skripsi yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Kost (Studi kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)*”. Oleh Maniatul Musrifah dari Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin (2017), dalam skripsinya menyatakan bahwa Akad sewa menyewa dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat ijarah, sehingga hukumnya sah. Praktik uang muka dalam sewa menyewa kamar kos yang dilakukan, yaitu pertama penerapan sistem uang muka tidak kembali apabila penyewa batal menyewa kamar kos, kedua penerapan sistem uang muka akan kembali dengan bersyarat (mencari penyewa baru), ketiga penerapan sistem uang muka akan kembali dengan akad/kesepakatan baru. Penerapan uang muka boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Uang muka dilakukan untuk menghindari adanya *wanprestasi* atau cedera janji antara pihak pemilik kos dan penyewa.¹⁴

Dari beberapa skripsi diatas memiliki perbedaan antara penelitian ini. Penelitian ini lebih berfokus kepada *wanprestasi* dalam perjanjian sewa menyewa kos-kosan yang mana para pelanggan sering menunggak pembayaran kos-kosan.

¹³Yuni Harlina dan Hellen Lastfitriani, *Kajian Hukum Islam Tentang Wanprestasi (Ingkar Janji) Pada Konsumen Yang Tidak Menerima Sertifikat Kepemilikan Pembelian Rumah*”(Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.2017), h. iii

¹⁴Maniatul Musrifah, (2017), *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Panjar Dalam Sewa Menyewa Rumah Kost (Studi kasus di Perumahan Mendalo Asri Desa Mendalo Indah Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)*. Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang bersifat menyeluruh serta ada keterkaitan antar bab yang satu dengan yang lain dan untuk mempermudah dalam proses penulisan skripsi ini, maka perlu adanya sistematika penulisan. Adapun sistematika pada penulisan skripsi ini melalui beberapa tahap bahasan, yaitu:

Bab pertama adalah Pendahuluan, dalam bab ini merupakan gambaran secara keseluruhan skripsi yang meliputi: Latar Belakang, Rumusan masalah, Batasan Masalah, Tujuan Dan Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

Bab kedua adalah Tinjauan Pustaka Tentang Wanprestasi Terhadap Pemabayaran Kos-Kosan (Studi Kasus Di Lingkungan Kampus IAIN Ambon), Pada bab ini pembahasannya meliputi: Pengertian dan Dasar hukum tentang *wanprestasi* dan pandangan hukum positif dan hukum islam terhadap *wanprestasi* pembayaran kos-kosan.

Bab ketiga adalah pembahasan mengenai metode penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dalam penelitian pada skripsi ini.

Bab keempat adalah perjanjian sewa menyewa pada kamar Kos di lingkungan kampus IAIN Ambon, dan hal-hal yang menyangkut mengenai: Gambaran umum lokasi kos-kosan di lingkungan kampus IAIN Ambon terhadap *wanprestasi* pembayaran kamar Kos.

Bab kelima adalah Penutup, Bab ini merupakan rangkaian akhir dari penulisan skripsi yang meliputi: kesimpulan, saran, kata penutup. Sedangkan pada bagian akhir skripsi ini berisi daftar pustaka, lampiran-lampiran.

