

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sistem pengelolaan rumah kos mempunyai peranan yang sangat penting, karena tanpa adanya pengelolaan yang baik maka usaha kos-kosan tidak akan berjalan dengan baik pula. Tujuan pengelolaan kos-kosan adalah agar segenap sumber daya yang ada seperti sumber daya manusia, peralatan atau sarana yang ada dalam kos dapat digerakkan sedemikian rupa, sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan. Kos-kosan merupakan salah satu tempat penyediaan jasa, penginapan atau tempat tinggal sementara yang terdiri dari beberapa kamar. Biasanya usaha ini terletak di kawasan yang strategis. Lokasi yang strategis biasanya berada di lingkungan kampus (universitas), atau perkantoran. usaha ini dapat dijalankan dengan memanfaatkan rumah tinggal atau kamar yang tidak terpakai.¹

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. mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata

¹ Aslan Fathkudin, *Sistem Informasi Pemasaran Rumah Kos di Kota Pekalongan Berbasis Website*, (Jurnal) Surya Informatika Vol. 01, (Nomor 01, 2015), h. 02

(materil), setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.²

Pada kehidupan sehari-hari kerap kali terjadi masalah didalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewa atau yang disebut sebagai penyewa kamar kost tidak sedikit yang mengalami ketidaknikmatan dalam menggunakan fasilitas yang diserahkan pengelola kamar kost dan merasa haknya dirugikan akibat kelalaian pengelola kamar kost.

Menurut pihak penyewa kamar kost kerugian tersebut diakibatkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh pengelola kamar kost, yaitu pengelola kamar kost tidak melaksanakan kewajibannya didalam perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, hal mana pengelola lalai berprestasi, masalah seperti dikeluarkan sebelum masa kontrak habis karena disangkakan melakukan perbuatan melawan hukum, mengganggu ketertiban dan kesusilaan padahal bisa saja semua tuduhan yang dituduhkan diluar kuasa dari penyewa kamar kost misalnya penyewa kamar tidak mengetahui bahwa temannya membawa minuman beralkohol, membawa narkoba, membawa senjata tajam dan meminjam kamar kemudian membawa pasangan lawan jenis yang bukan pasangan sahnya masuk bersama-sama kedalam kamar, tuduhan-tuduhan tersebut kendang kala menggunakan dengan tidak mau tau penjelasan dari penyewa kamar kost.

Usaha kost-kosan pada saat ini sudah banyak tersebar dimana-mana. Apalagi kota dimana banyak perguruan tingginya, terutama di sekitar kampus banyak berdiri kost-kostan. Bisnis kost-kostan sangatlah menjanjikan, apabila

² Fence M. Wantu et al. *Hukum Acara Perdata*, (Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2010) hlm 1

dilakukan dengan telaten. Banyak pelajar dan pegawai yang datang dari luar daerah, mereka tentu membutuhkan tempat untuk bertempat tinggal, daripada mereka melaju dari rumah yang cukup jauh, mereka memilih kost sebagai tempat tinggal sementara dan memudahkan mereka dalam menuju tempat kuliah atau kerja mereka. Faktor itu yang menjadi banyaknya kost-kostan. Usaha ini dapat dijalankan hanya dengan memanfaatkan kamar dirumah yang tidak lagi dipakai atau tidak berpenghuni. Selain penghasilan yang terus mengalir setiap bulannya, sebagai usaha jangka panjang, pemilik kost-kostan bisa menikmati keuntungan dari terus naiknya nilai tanah dan mungkin tiap tahunnya juga akan naik. Pengelolaan rumah kost-kostan juga tidak begitu rumit. Biasanya pemilik kost hanya memperkerjakan orang lain untuk menjaganya, bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol pada waktu tertentu, sehingga para penghuni kost mengatur sendiri yang ada dalam kost tersebut, seperti mengatur pembayaran listrik dan lain-lain.

Sikap kebanyakan pengelola usaha kamar kost yang kadang tidak peduli dan tidak mau tau terhadap aturan perjanjian, berdampak pada isi klausula yang dibuat secara sepihak baik dalam bentuk perjanjian tertulis ataupun secara lisan yang memposisikan pihak lain pada posisi tidak seimbang. Tidak jarang pelanggaran yang terjadi tidak mendapat tanggapan dari pengelola padahal pelanggaran tersebut mengganggu pengguna jasa sewa kamar kost yang lain, serta adanya larangan-larangan dari pengelola tetapi tidak diatur didalam klausula perjanjian yang telah disepakati. Pada perjalanannya tidak sedikit masalah yang timbul dikarenakan isi yang tidak jelas sehingga beda tafsir antara pengguna dan pengelola jasa kamar kost dan dampaknya terjadi pelanggaran oleh pengguna jasa

kamar kost dalam sudut pandang pengelola serta bukan rahasia umum lagi apabila terjadi konflik penyewa kamar kost selalu dalam posisi dirugikan

Banyak pengguna jasa kamar kost terkadang dengan terpaksa `menyetujui klausula yang dibuat secara sepihak oleh pengelola mengingat ketersediaan kamar yang terbatas pada waktu-waktu tertentu. Pada umumnya diketahui bahwa kebanyakan pengguna jasa kamar kost adalah orang-orang yang datang dari luar Kota Ternate yang terkadang tidak memiliki sanak keluarga ataupun hubungan kekerabatan, sehingga mengharuskan mereka untuk menyewa kamar kost.

Perjanjian sewa menyewa kamar kost pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa kamar kost tersebut diadakan secara tidak tertulis, antara pemilik rumah kost dengan orang yang menyewa kamar kost. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pada masing-masing pihak, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa kamar kost masih sering dijumpai pengelola kamar kost yang tidak menjalankan kewajiban terhadap penyewa kamar kost dimana kurangnya perawatan fasilitas umum kost seperti kamar mandi umum yang kurang terawat dengan baik, tempat parkir kendaraan yang jika siang hari kendaraan terpapar sinar matahari dan pada saat hujan tidak ada tempat berteduh, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan penyewa kamar kost karena kurangnya tanggapan dari pengelola kamar kost. Penyewa kamar kost tidak jarang memilih untuk pindah kost padahal masa tinggal penyewa kamar kost belum berakhir. meskipun tidak diatur dalam perjanjian dalam bentuk lisan atau

tertulis namun fasilitas-fasilitas tersebut bagian yang tidak terpisahkan dengan kebutuhan harian penyewa kamar kost dan telah menjadi kebiasaan umum untuk difasilitasi dan diperhatikan oleh pengelola kamar kost.

Berdasarkan kenyataan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil judul **“Analisis Pasal 1365 KUHPerdara Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pihak Pemilik Rumah Kost Terhadap Penyewa”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah tindakan pemilik rumah kost yang tidak memberikan pelayanan terhadap penyewa dapat dikategori sebagai perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh penyewa akibat adanya tindakan pemilik kost yang tidak melakukan kewajiban?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui tindakan pemilik rumah kost yang tidak memberikan pelayanan terhadap penyewa dapat dikategori sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh penyewa akibat adanya tindakan pemilik kost tidak melakukan kewajiban.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penulisan terbagi atas dua manfaat yaitu manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, peneliti berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- 1) Untuk memberikan sumbangan pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagi hukum perdata tentang perbuatan yang melanggar hukum dalam pasal 1365 KUHPdt
- 2) Diharapkan penulisan ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.
- 3) Sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum.

2. Secara Praktis

Adapun kegunaan penelitian ini secara praktis, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk :

- 1) Sebagai kritikan dan masukan terhadap pihak pengelola dan penghuni kamar kost, dalam upaya menyelesaikan hak dan kewajiban sewa menyewa kamar kost .
- 2) Sebagai bahan pertimbangan kepada masyarakat yang memiliki usaha sewa menyewa kamar kost dan yang merencanakan membangun usaha sewa menyewa kamar kost.