

PENYELESAIAN TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI ANTARA PEMILIK KOS DENGAN PENGHUNI KOS

Infitahatun Nimah

infanh@gmail.com

Nur Amaliyah Purwitasari

nuramaliyahpurwitasari855@gmail.com

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat : JL. Raya Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur (69162).

Korespondensi penulis: infanh@gmail.com

Abstract. *A boarding house rental agreement is a form of agreement that often occurs in society. The agreement regulates the rights and obligations between the boarding house owner and the boarding house occupants. One of the actions that is often carried out by one of the parties in a boarding house rental agreement is default. Default is a situation where one of the parties as agreed does not fulfil its obligation as agreed upon properly. If there is a breach of contract between the boarding house occupants, the most frequent occurrence is not paying the boarding house rental money, leaving the goods after the rental period has expired, damaging the boarding house facilities. In the case, the boarding house owner can demand that the boarding house occupants pay the boarding house rent in arrears, as well as compensate for the losses they have experienced. Apart from that, boarding house resident who commit default by damaging boarding house facilities or not maintaining the boarding room properly, in this case the boarding house owner can also sue the boarding house resident to compensate for losses. The boarding house owner can file a lawsuit for breach of contract against the occupants in court. A lawsuit for breach of contract can be filed in civil or criminal manner. A civil lawsuit can be filed to request fulfillment of compensation obligations or cancellation of the agreement. A criminal complaint can be filed to charge boarding house residents with human prison.*

Keyword: *Default, Rental Agreement, Boarding House Room, Boarding House Owner, Boarding House Resident.*

Abstrak. Perjanjian sewa menyewa kamar kos merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dimasyarakat. Perjanjian ini mengatur tentang hak dan kewajiban antara pemilik kos dan penghuni kos. Salah satunya perbuatan yang sering dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos adalah wanprestasi. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dengan baik. Apabila terjadi wanprestasi antara pemilik kos dan penghuni kos yang paling sering terjadi yaitu tidak membayar uang sewa kos, meninggalkan barang setelah masa sewa habis, merusak fasilitas kos. Dalam hal ini, pemilik kos dapat menuntut penghuni kos untuk membayar uang sewa kos yang tertunggak, serta mengganti kerugian yang dialaminya. Selain itu, penghuni kos yang melakukan wanprestasi dengan merusak fasilitas kos atau tidak merawat kamar kos dengan baik dalam hal ini pemilik kos juga dapat menuntut penghuni

kos untuk mengganti kerugian. Pemilik kos dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada penghuni ke pengadilan. Gugatan wanprestasi dapat diajukan secara perdata maupun pidana. Gugatan perdata dapat diajukan untuk meminta pemenuhan kewajiban ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Gugatan pidana dapat diajukan untuk menuntut penghuni kos dengan human penjara.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Kamar Kos, Pemilik Kos, Penghuni Kos.

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan. Suatu perjanjian yang sah secara hukum sering diingkari atau dilakukannya suatu perbuatan wanprestasi antara pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut. Sering kali terdapat banyak alasan yang berbeda-beda antar pihak ketika melakukan perbuatan yang melanggar perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Berbagai jenis perjanjian yang dikenal dalam sistem keperdataan, salah satunya sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikamatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut telah disanggupi pembayarannya. Didalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pemilik tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Kegagalan untuk memenuhi kewajiban ini dapat disebabkan oleh kelalaian atau Tindakan yang disengaja atau peristiwa yang terjadi diluar kemampuan salah satu pihak yang disebut dengan wanprestasi atau overmacht. Overmacht atau keadaan memaksa adalah keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan kesalahannya. Peristiwa yang mana tidak dapat diketahui atau diperkirakan akan terjadi pada waktu membuat perikatan.

Terdapat banyak jenis perjanjian sewa menyewa yang terjadi dalam kehidupan Masyarakat, salah satunya perjanjian sewa menyewa kamar kos. Namun dalam

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos sering terjadi permasalahan antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Bisnis kos-kosan saat ini sudah banyak tersebar dimana-mana, apalagi di kota-kota yang banyak universitasnya. Rumah kos atau kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di daerah tertentu/diluar kampung halamannya. Selain itu, pengelolaan rumah kos tidak terlalu rumit. Biasanya pemilik kos hanya memperkerjakan orang lain untuk menajaganya bahkan ada yang ditinggal, hanya melakukan kontrol dan mengecek pada waktu tertentu sehingga penghuni kos mengatur sendiri yang ada didalam kos tersebut seperti mengatur pembayaran listrik, air, wifi, dan harga sewa kamar kost.

B. PEMBAHASAN

Banyak mahasiswa yang datang dari luar daerah yang membutuhkan tempat tinggal. Salah satu alternatif termudah yang dapat ditempuh yaitu dengan menyewa kamar kos. Para mahasiswa banyak memilih kos sebagai tempat tinggal karena dapat memudahkan mereka untuk menuju ke tempat tujuan mereka seperti, berangkat ke kampus dan lainnya. Namun dalam pelaksanaannya sering terjadi permasalahan yang melanggar isi dari perjanjian yang telah disepakati diawal. diantaranya yaitu telat membayar uang kos, meruak fasilitas kos yang disediakan, tidak membayar uang kos, membawa teman menginap dikamar kos tanpa sepengetahuan pemilik kos, dan lain-lain.

Pelaksanaan sewa menyewa kamar kost tidak selamanya berjalan dengan lancar tanpa adanya permasalahan. Permasalahan-permasalahan tersebut pada dasarnya merupakan bentuk-bentuk dari tidak terpenuhinya prestasi atau sering disebut dengan wanprestasi. Prestasi wajib dipenuhi oleh setiap pihak dalam perikatan atau perjanjian karena prestasi sama dengan objek perikatan. menurut pasal 1234 KUHPerdara wujud prestasi ada 3 yaitu:

- A. Memberikan sesuatu,
- B. Berbuat sesuatu,
- C. Tidak berbuat sesuatu.

Kasus wanprestasi menyewa kamar kos pada umumnya dilakukan oleh salah satu pihak. Wanprestasi dalam menyewa kamar kos sering terjadi, hal ini disebabkan adanya pihak yang tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Sri Soedewi Masychoen Sofwa menjelaskan bahwa seseorang dikatakan melakukan wanprestasi apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Perbuatan yang telah dilakukan tersebut dapat diselesaikan
2. Peristiwa tersebut dapat diduga terlebih dahulu yang sifatnya objektif maupun subjektif. Objektif yaitu dimana seseorang dapat melihat dan menduga bahwa keadaan tersebut akan terjadi. Dan subjektif adalah dimana hanya seseorang ahli yang dapat menilai dan menduga hal tersebut akan terjadi.

Maka dari itu permasalahan tersebut ada sebuah penyelesaian yang harus dilakukan oleh para pihak agar permasalahan yang terjadi dapat terselesaikan. Wanprestasi atau sengketa dapat diselesaikan oleh para pihak melalui jalur hukum atau mediasi. Jalur hukum biasanya menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan, sedangkan mediasi bisa diselesaikan dengan cara perdamaian. Jika sengketa atau wanprestasi diselesaikan dengan cara mediasi biasanya diselesaikan secara tuntas tanpa meninggalkan sisa-sisa kebencian atau dendam.

Dalam pasal 1851 kitab undang-undang perdata dinyatakan secara jelas yaitu:

“Perdamaian adalah suatu perjanjian dengan mana keduabelah pihak, dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung ataupun mencegah timbulnya suatu perkara, perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis.”

Dalam penyelesaian wanprestasi juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, dalam pasal 1 ayat (1) yaitu “Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu perkara perdata diluar pengadilan umumnya berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersangkutan.”

Jenis penyelesaian sengketa yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 adalah negosiasi dan konsultasi terhadap para ahli, harus dilakukan dengan itikad

baik untuk mencapai perdamaian. Namun apabila penyelesaian berlanjut ke jalur hukum pemilik kos dapat menuntut ganti rugi. Sesuai dengan pasal 1243 sampai 1250 KUHPerdara yang mengatur tentang ganti rugi karena tidak terpenuhinya suatu perikatan.

Subekti mengatakan bahwa definisi suatu penggantian kerugian adalah sebagai berikut:

“Ganti kerugian sering diperinci dalam tiga unsur yaitu biaya, rugi, dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Rugi adalah suatu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.”

C. KESIMPULAN

Kesimpulan terhadap penyelesaian tindakan wanprestasi antara pemilik kos dengan penghuni kos dapat dilakukan dengan berbagai cara, diantaranya :

1. Musyawarah atau mediasi

Musyawarah atau mediasi merupakan penyelesaian yang paling baik dan dianjurkan. Dalam hal ini, kedua belah pihak duduk bersama untuk mencari solusi yang menguntungkan kedua belah pihak

2. Hukum perdata

Jika musyawarah atau mediasi tidak berhasil maka penyelesaian dapat dilakukan dengan jalur perdata. Pemilik kos dapat menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami.

3. Hukum pidana

Jika wanprestasi yang dilakukan merupakan tindak pidana, maka penyelesaian dilakukan melalui jalur hukum pidana. Pemilik kos bisa melaporkan penghuni kos untuk diproses hukum.

Cara penyelesaian yang paling tepat tergantung pada situasi dan kondisi tertentu. Jika wanprestasi yang dilakukan penghuni kos masih ringan, maka musyawarah/mediasi merupakan cara yang paling tepat. Namun, jika wanprestasi yang

dilakukan oleh penghuni kos sudah berat, maka penyelesaian yang paling tepat yaitu dibawa ke jalur hukum.

D. SARAN

Untuk mencegah terjadinya wanprestasi pemilik kos seharusnya melakukan perjanjian secara tertulis, perjanjian yang tertulis akan menjadi bukti yang kuat jika suatu ketika dikemudian hari terjadi wanprestasi. Saran untuk pemilik kos, untuk menghindari terjadinya wanprestasi pemilik kos dapat melakukan beberapa hal yaitu: membuat perjanjian secara tertulis, menjelaskan secara jelas kepada penghuni kos tentang hak dan kewajiban, melakukan pengawasan rutin terhadap kondisi kos. Saran untuk penghuni kos, untuk menghindari terjadinya wanprestasi penghuni kos dapat melakukan beberapa hal yaitu: memahami perjanjian sewa menyewa sebelum menandatangani, melaksanakan kewajibannya, menjaga kondisi kos dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Lingga Irawan, *Lingkungan Bisnis Rumah Kost Yang Menjanjikan*, Beraja Niti, 2012, Hlm 1-

2

Lusi Hermania, *Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kamar Kos-Kosan*, Beraja Niti, 2013, Hlm 3-4

Prof. Subekti, Sh, *Hukum Perjanjian*, Pt. Intermasa, Jakarta, 1990, Hlm 1

Sri Soedewi Macysioen Sofwan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1983, Hlm 26.

Subekti, *Op, Cit*, Hlm 47

Undang-Undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999