

Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan

Nadia A Isyah Fatmawati

nadiafatmawati278@gmail.com

Universitas Trunojoyo Madura

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

Abstract. *Agreement is a very common process in human life. The agreement that often occurs is a rental agreement, such as a boarding room rental agreement. This agreement was carried out in order to fulfill the basic needs of humans who need a place to live. In practice, the agreement is often made verbally. The verbal agreement to rent a boarding room is valid as long as it meets the conditions for the validity of the agreement in article 1320 of the Civil Code. The rental agreement for a boarding room which is executed verbally by both parties gives rise to an agreement which gives rise to rights and obligations for both parties. However, what if after the agreement is executed, the boarding house owner defaults in that the facilities provided by the boarding house are not in accordance with what has been agreed. What form of accountability can be imposed on boarding house owners who default by not providing facilities in accordance with what has been agreed upon by both parties? This makes the boarding house renter suffer a loss and is entitled to claim his rights according to what was agreed or receive appropriate compensation.*

Keywords: *verbal agreement, lease, default, compensation*

Abstrak. Perjanjian adalah proses yang sangat umum terjadi dalam kehidupan manusia. Perjanjian yang sering kali terjadi adalah perjanjian sewa menyewa, seperti perjanjian penyewaan kamar kos. Perjanjian ini dilakukan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia yang memerlukan tempat tinggal. Dalam pelaksanaannya sering kali perjanjian tersebut dilakukan secara lisan. Perjanjian lisan sewa menyewa kamar kos sah selama memenuhi syarat sah nya perjanjian yang ada di pasal 1320 kuhperdata. Perjanjian sewa menyewa kamar kos yang dilakuan secara lisan oleh kedua belah pihak menimbulkan lahirnya suatu kesepakatan yang menimbulkan lahirnya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Namun bagaimana jika setelah terlaksananya perjanjian tersebut, pemilik kos melakukan wanprestasi yang mana fasilitas yang disediakan kos tidak sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan. Bentuk pertanggungjawaban bagaimana yang dapat dikenakan bagi pemilik kos yang melakukan wanprestasi dengan tidak menyediakan fasilitas sesuai dengan apa yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal ini membuat penyewa kos mengalami kerugian yang mana berhak menagih haknya sesuai dengan apa yang diperjanjikan atau mendapatkan ganti rugi yang sesuai.

Kata kunci : perjanjian lisan, sewa menyewa, wanprestasi, ganti rugi

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian timbal balik antara dua pihak. Perjanjian ini menimbulkan terciptanya hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa banyak dilakukan untuk kamar kos yang mana dengan adanya perjanjian ini dapat menguntungkan kedua belah pihak. Pihak tersebut antara lain pemilik kos sebagai kreditur dan penyewa kos sebagai debitur. Mereka memperoleh keuntungan yang mana pemilik kos mendapatkan uang sewa dari penyewa dan penyewa kos mendapatkan kamar kos untuk dihuni. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan telah diatur secara jelas di dalam undang-undang yang mana jika telah memenuhi syarat sahnyanya perjanjian maka perjanjian itu sah dimata hukum. Namun perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan ini sering kali menerima resiko yang cukup besar, yang mana jika terjadi suatu masalah maka dalam proses penyelesaiannya akan lebih sulit dilakukan. Permasalahan yang biasanya muncul adalah permasalahan mengenai ketidaksesuaian antara objek yang diperjanjikan, yang mana fasilitas kos yang diterima penyewa kos tidak sesuai dengan apa yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Hal ini berarti pemilik kos sebagai kreditur melakukan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Merujuk pada hal ini penulis sangat tertarik untuk membahas mengenai *“Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan”* untuk dijadikan sebagai suatu karya ilmiah, dimana dalam proses perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak ini dilakukan dengan cara lisan, dalam pelaksanaannya pemilik kos sebagai kreditur melakukan wanprestasi dengan tidak menyediakan fasilitas seperti apa yang sudah diperjanjikan.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kakekuatan hukum perjanjian lisan sewa menyewa kamar kos?
2. Bagaimana pertanggungjawaban dari pemilik kos yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian lisan sewa menyewa kamar kos?

METODE PENELITIAN

Karya ilmiah ini ditulis menggunakan metode penelitian hukum normatif atau doktrinal. Metode ini digunakan ditujukan untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Metode ini merupakan metode yang digunakan dengan cara meneliti suatu bahan pustaka. Bahan pustaka dapat terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier.

PEMBAHASAN

1. Kekuatan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Kos Yang Dilakukan Secara Lisan

Pengertian mengenai perjanjian ada di pasal 1313 kuhperdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan adanya perjanjian maka menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Dalam kehidupan sehari-hari perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian diatur secara jelas di dalam kuhperdata dan merupakan kesepakatan dari kedua belah pihak dan perjanjian timbal balik yang sering dilakukan di masyarakat. Salah satu perjanjian sewa-menyewa yang sering dilakukan adalah sewa-menyewa kamar kos. Ada 3 unsur perjanjian sewa-menyewa, yaitu ada objek sewa (barang), terdapat waktu sewa, adanya harga sewa. Ketiga unsur yang diuraikan di atas merupakan unsur pembeda antara perjanjian sewa menyewa dengan bentuk perjanjian lainnya.¹ Ketiga ketentuan tersebut dikategorikan sebagai unsur objektif syarat sahnya suatu perjanjian, dan apabila salah satu ketentuan yang bersifat wajib tersebut tidak dicantumkan maka akan mengakibatkan perjanjian menjadi batal demi hukum.²

Dalam pelaksanaan penyewaan kamar kos, kesepakatannya sering dilakukan tanpa akta secara tertulis (perjanjian lisan). Perjanjian lisan banyak digunakan karena merupakan perjanjian yang sederhana dan tidak rumit. Pelaksanannya perjanjian ini tidak memerlukan akta tertulis yang mana ini tidak memerlukan proses yang lama bagi kedua belah pihak. Dalam perjanjian lisan yang dilakukan untuk sewa menyewa kamar kos, para pihak akan bertemu terlebih dahulu, kemudian pemilik kos dapat menyebutkan aturan-aturan bagi penyewa kos, calon penyewa dapat menanyakan fasilitas apa yang didapatkan jika menyewa kamar kos, dan harga sewa untuk kamar kos tersebut. Jika kedua belah pihak (pemilik kos dan calon penyewa) sepakat maka perjanjian telah dibentuk dan sudah mengikat kedua belah pihak. Lahirnya perjanjian ini dibarengi dengan terciptanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Perjanjian secara lisan dipandang sah secara hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sah perjanjian itu ada dalam pasal 1320 kuhperdata yang telah mengemukakan ada 4 syarat sahnya suatu perjanjian, syarat-syarat itu antara lain:

- a. Kesepakatan/sepakat.
- b. Cakap.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

¹ Gede Yudi Arawan, Gede Yusa, *KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG TIDAK MENCANCUMKAN HARGA SEWA*, Jurnal Kertha Semaya Vol. 10 No. 7 Tahun 2022 hlm. 1633

² Ibid, hlm 1638

Syarat a dan b merupakan syarat yang berhubungan dengan syarat-syarat subjektif suatu perjanjian yang mana jika kedua syarat ini tidak terpenuhi perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan syarat c dan d berkaitan dengan syarat subjektif suatu perjanjian.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satupun syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis.³ Artinya setiap orang dibebaskan untuk menentukan bentuk perjanjian mana yang mereka ingin lakukan. Maka dari itu dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak. Para pihak yang telah membuat perjanjian secara lisan itu diwajibkan untuk melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan. Jika salah satu pihak tidak melakukan prestasinya maka pihak itu dapat dinyatakan wanprestasi. Perjanjian lisan mengikat secara hukum bagi para pihak yang melakukannya. Hal ini dijelaskan dalam pasal 1338 kuhperdata yang menyatakan:

- 1) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti undang-undang untuk mereka yang membuatnya.
- 2) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau, karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Perjanjian itu harus dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1331 ini berkaitan erat dengan asas *pacta sunt servanda*, dimana para pihak harus menepati dan memenuhi isi kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat.

Pada dasarnya perjanjian lisan adalah perjanjian yang cukup beresiko, hal ini dikarenakan dalam perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis, hal ini dapat menjadikan perjanjian yang disepakati lemah dalam pembuktian. Sebab perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis sehingga tidak dapat menjamin atau menyangkal atau mengakui bahwa di antara keduanya telah membuat perjanjian.⁴ Berbeda dengan perjanjian tertulis yang memiliki akta yang dapat membuktikan bahwa para pihak terbukti telah melakukan perjanjian, perjanjian lisan tidak menggunakan akta tertulis yang dapat membuktikan dan menjamin bahwa para pihak telah melakukan perjanjian. Maka untuk pembuktian perjanjian lisan dapat menggunakan selain bukti tertulis, alat-alat bukti menurut pasal 284 RBG/1866 kuhperdata adalah sebagai berikut:

- a. Alat bukti tulisan atau surat
- b. Alat bukti saksi
- c. Alat bukti pengakuan
- d. Alat bukti sumpah

³ Nur Sa'adah, "AKIBAT HUKUM PEMBUKTIAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS (Analisis Putusan Nomor: 373/Pdt.G/2016/PN Mdn)", Pamulang Law Review, Volume 1 Issue 2, November 2018, Page. 37-50 hlm. 38

⁴ Billy Dicko Stepanus Harefa Dan Tuhana, "Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk)", Privat Law 4, No. 2 (2016): Hal 117.

Selain alat bukti tertulis, semua dapat dijadikan alat bukti dalam perjanjian lisan. Maka dari itu jika terjadi wanprestasi kos perjanjian lisan sewa menyewa kamar kos, pemilik kos sebagai kreditur ataupun penyewa kos sebagai debitur dalam menerima kerugian yang besar.

2. Pertanggungjawaban Pemilik Kos Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Yang Dilakukan Secara Lisan

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang bersifat jamak, dalam pelaksanaannya memerlukan 2 pihak untuk dapat membuat kesepakatan yang saling mengikatkan diri. Dalam sewa-menewa kamar kos terdapat 2 pihak yaitu pemilik kos dan penyewa kos. Perjanjian sewa menyewa kamar kos ini sering dilakukan dengan perjanjian lisan yang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sah. Jika salah satu pihak mengingkari perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu perbuatan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah disepakati atau diperjanjikan. Menurut A.Qirom Syamsudin Meliala bentuk wanprestasi terbagi menjadi 3, yaitu:⁵

- 1) tidak memenuhi prestasi sama sekali
- 2) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu
- 3) Keliru dalam melaksanakan prestasi

Akar dari wanprestasi adalah perjanjian, maka dari itu untuk dapat menyaakan seseorang wanprestasi harus ada perjanjian terlebih dahulu yang menciptakan hubungan hukum. Perjanjian melahirkan hak dan kewajiban. Kewajiban dari pemilik kos sebagai pihak yang menewakan. Pasal 1550 kuhperdata menjelaskan mengenai kewajiban bagi pihak yang menyewakan, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Dengan tidak melakukan kewajiban pada point-point di atas maka pemilik kos dapat dianggap lalai atau wanprestasi. Wanprestasi itu adalah dengan tidak menyediakan fasilitas kos sesuai dengan yang disepakati atau fasilitas kos yang diterima penyewa kos tidak sesuai yang diperjanjikan, sehingga menimbulkan rasa tidak nyaman bagi pihak penyewa. Pemilik kos yang wanprestasi akan menimbulkan konsekuensi dan kerugian bagi penyewa kos yang haknya telah dilanggar. Pihak penyewa juga memiliki hak, yaitu:

1. menerima barang yang disewa sesuai dengan kesepakatan.
2. Mendapat kenikmatan yang tenteram dari suatu yang disewanya dalam batas waktu sewa.
3. Menuntut pembetulan barang sewa, apabila pembetulan itu merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

⁵ A.Qirom Syamsudin Meliala, pokok-pokok hukum perjanjian, (Yogyakarta: libert 1985), hlm. 26

Atas pelanggaran hak yang dilakukan oleh pemilik kos maka penyewa kos berhak untuk menuntut pertanggungjawaban dari pemilik kos. Tanggung jawab ini dapat timbul akibat kerugian materil maupun immateriil; kerugian materil dapat berupa kerugian yang nyata dan perkiraan besarnya kerugian yang diderita, sedangkan kerugian immaterial adalah kerugian yang menyebabkan seseorang merasakan tekanan batin akibat perbuatan yang merugikan dirinya.⁶ ini sejalan dengan adanya prinsip pertanggungjawaban. Pemilik ag melakukan wanprestasi harus bertanggung jawab sesuai demham prinsip tanggung jawab. Penyewa kos tetap berhak menerima pemenuhan perjanjian yang sebelumnya telah disepakati, hal ini dapat dilakukan memungkinkan. Penyewa kamar kos berhak atas penggantian kerugian yang dialaminya. Pemilik kos yang melakukan wanprestasi wajib memberikan ganti rugi kepada penyewa kamar kos yang mengalami kerugian. Menurut pasal 1234 kuhperdata, pengganti biaya, rugi, dan bunga karena tidak terpenuhinya perjanjian, diwajibkan saat pihak yang memiliki kewajiban atas prestasi dalam perjanjian

dinyatakan lalai dalam memenuhi perjanjian yang dilakukannya. Ganti rugi yang dilakukan pemilik kos ini timbul karena pemilik kos tidak menyediakan fasilitas yang sesuai dari yang diperjanjikan pada penyewa kos. Tanggung jawab pemilik kos wanprestasi yang dilakukannya menurut pasal 1246 KUHPdata terdapat 3 macam ganti rugi, yaitu:

1. Biaya
2. Kerugian yang diderita
3. Bunga atau keuntungan yang harusnya diperoleh.

Dari kasus wanprestasi yang dilakukan pemilik kos, pertanggung jawaban yang dapat dilakukan pemilik kos adalah dengan pemenuhan prestasi yang belum dilakukan (bila memungkinkan) dan memberikan ganti rugi bagi penyewa kamar kos. Ganti kerugian itu dapat berupa mengganti atau dapat pula dengan memberikan dan menyediakan fasilitas kos sesuai dengan yang di perjanjian di awal. Atau mengganti biaya atas kerusakan atau ketidak sesuaian dari fasilitas kos yang diterima.

KESIMPULAN

Berdasarkan pada pembahasan yang telah dipaparkan diatas, maka penulis dapat menyimpulkan mengenai 2 hal:

1. Perjanjian secara lisan dipandang sah secara hukum selama memenuhi syarat sah nya perjanjian pada pasal 1320 kuhperdata. Dari perjanjian lisan menimbulkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Perjanjian lisan mengikat secara hukum bagi para pihak yang melakukannya dan dijelaskan dalam pasal 1338 kuhperdata. Pada dasarnya perjanjian lisan adalah perjanjian yang cukup beresiko, karena tidak menggunakan akta

⁶ Dina Fazriah, *TANGGUNG JAWAB ATAS TERJADINYA WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEBITUR PADA SAAT PELAKSANAAN PERJANJIAN*, Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat (2023) 1:2, 1-25 ISSN 1111-1111, hlm. 11

tertulis, hal ini dapat menjadikan perjanjian yang disepakati lemah dalam pembuktian. Selain alat bukti tertulis, semua dapat dijadikan alat bukti dalam perjanjian lisan.

2. Salah satu pihak mengingkari perjanjian dapat dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi. Pemilik kos dapat melakukan wanprestasi dengan tidak menyediakan fasilitas kos sesuai dengan yang disepakati atau fasilitas kos yang diterima penyewa kos tidak sesuai yang diperjanjikan, sehingga menimbulkan rasa tidak nyaman bagi pihak penyewa. Dari wanprestasi yang dilakukan pemilik kos, pertanggungjawaban yang dapat dilakukan memberikan ganti rugi bagi penyewa kamar kos. Dengan pemenuhan atas prestasi yang belum dilakukannya. Ganti kerugian yang didapatkan penyewa dapat berupa mengganti atau dapat pula dengan memberikan dan menyediakan fasilitas kos sesuai dengan yang di perjanjian di awal. Atau mengganti biaya atas kerusakan atau ketidak sesuaian dari fasilitas kos yang diterima oleh penyewa kos.

SARAN

Sebelum melangsungkan perjanjian secara lisan para pihak diharapkan untuk lebih mengetahui akibat yang timbul jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, karena perjanjian lisan merupakan perjanjian yang cukup beresiko. Hal ini dikarenakan perjanjian lisan dapat disangkal dengan sangat mudah. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi menimbulkan kerugian yang besar. Jika pihak ingin melakukan perjanjian secara lisan lebih baik memiliki saksi yang dapat membuktikan adanya perjanjian itu. Bagi calon penyewa kos untuk lebih teliti dan mengecek terlebih dahulu atau melakukan observasi, hal ini ditujukan untuk melihat keadaan kamar kos yang akan disewakan. Supaya tidak terjadi kerugian akibat dari pemilik kos yang kurang bertanggung jawab.

DAFTAR PUSTAKA

- A.Qirom Syamsudin Meliala, pokok-pokok hukum perjanjian, (Yogyakarta: Libert 1985), hlm. 26.
- Billy Dicko Stepanus Harefa Dan Tuhana, “Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor: 44/Pdt. G/2015/Pn. Yyk),” *Privat Law* 4, No. 2 (2016): Hal 117.
- Dina Fazriah, TANGGUNG JAWAB ATAS TERJADINYA WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEBITUR PADA SAAT PELAKSANAAN PERJANJIAN, *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* (2023), hlm. 11
- Gede Yudi Arawan, Gede Yusa, *KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG TIDAK MENCANCUMKAN HARGA SEWA*, *Jurnal Kertha Semaya* Vol. 10 No. 7 Tahun 2022
- Nur Sa’adah, “AKIBAT HUKUM PEMBUKTIAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS (Analisis Putusan Nomor: 373/Pdt.G/2016/PN Mdn)”, *Pamulang Law Review*, Volume 1 Issue 2, November 2018, Page. 37-50 hlm. 38.