

AKIBAT HUKUM BAGI PENYEWA KOST YANG MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PEMILIK KOST DAN UPAYA PENYELESAIANNYA DI KOTA DENPASAR

I Gusti Agung Dhiyo Suputra

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email : gungdhiyo@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak yang satu dengan pihak lainnya berdasarkan kata sepakat, yang bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian. Seperti halnya jual beli dan perjanjian – perjanjian pada umumnya, sewa - menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, pemilik dan penyewa sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur – unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kedua belah pihak saling mengikat diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah 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 memberi sesuatu. Syarat sahnya suatu perjanjian ditulis pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal. Pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa kadang terjadi permasalahan dimana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian yang mana dalam hal ini perjanjian sewa menyewa kamar kost. Tidak dipenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kemampuan masing – masing pihak yang disebut wanprestasi atau overmacht.

Kata Kunci : **Perjanjian, Penyewa, Sewa – menyewa**

Abstract

Agreement is a legal act between one party and another based on an agreement, which aims to create rights and obligations that bind the parties to the agreement. Like buying and selling and agreements in general, leases are consensual agreements. That is, the owner and the lessee are legal and binding at the moment

when an agreement is reached on the main elements, namely goods and prices. Both parties bind themselves to fulfill an achievement, then the law of engagement arises, which is a legal relationship between two or more people which causes one party to have the right to something and the other party has an obligation to do or give something. The conditions for the validity of an agreement are written in Article 1320 of the Civil Code which stipulates that there are 4 (four) conditions for the validity of an agreement, namely: First, there is an agreement for those who bind themselves; Second, the ability of the parties to enter into an engagement; Third, A certain thing; and Fourth, a lawful cause (causa). Implementation of the lease agreement - sometimes problems occur where the lessee and the lessor do not fulfill their obligations as agreed by the agreement, which in this case is a boarding room rental agreement. Failure to fulfill these obligations can be caused by negligence or intentional or due to an event that occurs beyond the ability of each party which is called default or overmacht.

Keywords : **Agreement, Tenant, Lease**

