



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 3 Tahun 2024 Page 8989-8996

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos yang Dilakukan oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata

Ameliya Harahap^{1✉}, Delila Maya Sari Siregar², Pebriana Asina Panjaitan³, Nabila Amanda Pulungan⁴, Yosua Gabe Maruli Sijabat⁵, Parlaungan Gabriel Siahaan⁶, Sri Hadiningrum⁷
Universitas Negeri Medan

Email: ameliyaharahap393@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Dalam sewa kamar kos, terbentuk suatu perjanjian antara pemilik kos dan mahasiswa yang menyewa. Walaupun sudah dibentuk perjanjian, dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian dengan perjanjian yang telah dibuat pada saat hendak membayar kamar kos. Seperti tidak membayar uang sewa kamar kos, meninggalkan barang setelah masa sewa habis, merusak fasilitas kos yang telah disediakan. Oleh sebab itu, tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui tindakan hukum berdasarkan KUHPerdata bagi mahasiswa yang telah melakukan wanprestasi terhadap keterlambatan pembayaran uang sewa kamar kos dan bagaimana tindakan yang dilakukan oleh pemilik kamar kos tersebut. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode normatif empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif, normatif empiris adalah suatu penggabungan antara pendekatan hukum normatif ditambah dengan unsur-unsur empiris. Sedangkan deskriptif kualitatif adalah pendekatan penelitian yang memiliki representasi deskriptif seperti menjelaskan suatu peristiwa. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa wanprestasi keterlambatan pembayaran uang sewa kamar kos diakibatkan karena kelalaian mahasiswa dan perbuatan tersebut telah melanggar Pasal 1243 KUHPerdata dan Pasal 1244 KUHPerdata tentang Pengantian Biaya, Kerugian dan Bunga Karena Tidak Dipenuhinya Suatu Perikatan.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa Kamar Kos, Mahasiswa, Wanprestasi*

Abstract

In renting a boarding room, an agreement is formed between the owner of the boarding house and the student who rents. Although an agreement has been formed, in its implementation it does not rule out the possibility of non-compliance with the agreement that has been made at the time of paying for the boarding room. Such as not paying the rent of the boarding room, leaving goods after the rental period expires, damaging the boarding facilities that have been provided. Therefore, the purpose of this research is to find out the legal actions based on the Civil Code for students who have made defaults on late payment of boarding room rent and how the actions taken by the owner of the boarding room. The research method used in this research is to use normative empirical methods with a qualitative descriptive approach, normative empirical is a combination of normative legal approaches coupled with empirical elements. While descriptive qualitative is a research approach that has a descriptive representation such as explaining an event. Based on the results of the research that has been carried out, the default of late payment of boarding room rent is caused by student negligence and these actions have violated Article 1243 of the Civil Code and Article 1244 of the Civil Code concerning the Replacement of Costs, Losses and Interest Due to Non-Fulfillment of an Obligation.

Keywords: Boarding Room Rental Agreement, Student, Default

PENDAHULUAN

Pendidikan adalah indikator penting dalam memajukan sumber daya manusia dan meningkatkan kemajuan bangsa. Diperlukan kualitas pendidikan yang baik supaya tujuan bangsa yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar, yaitu mencerdaskan kehidupan bangsa dapat terlaksana dengan baik (Aziizu, 2015). Pendidikan pada dasarnya terbagi menjadi dua bagian, yaitu sekolah dasar hingga menengah dan perguruan tinggi. Pada perguruan tinggi para peserta didik disebut dengan mahasiswa. Mahasiswa merupakan seseorang yang sedang menempuh pendidikan tinggi di perguruan tinggi atau universitas. Berbeda dengan pendidikan dasar ataupun pendidikan menengah yang pada umumnya para peserta didiknya memiliki domisili tempat tinggal yang berdekatan dengan sekolah mereka. Pada perguruan tinggi atau universitas para mahasiswa tidak jarang ditemukan memiliki tempat tinggal yang berbeda daerah dengan universitas mereka. Oleh sebab itu, bagi mahasiswa yang tidak berdomisili di daerah sekitar universitas tempat mereka menjalankan pendidikan akan menyewa tempat tinggal atau sering disebut dengan kamar kos yang berdekatan dengan universitas untuk menjadikan tempat tinggal sementara mereka dalam menjalankan pendidikan di universitas tersebut.

Dalam sistem penyewaan kamar kos, terjadi perikatan perjanjian antara pemilik kamar kos dan mahasiswa yang akan menyewa kamar kos tersebut. Pada dasarnya perikatan

dengan perjanjian memiliki hubungan, yaitu dari perjanjian tersebut menerbitkan perikatan. Dengan kata lain, perjanjian adalah sumber perikatan. Perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu (Setiawan, 2014). Pada perjanjian penyewaan kamar kos berisi tentang aktivitas rencana pembayaran yang mencakup waktu pembayaran dan kesepakatan harga yang akan dibayar. Perjanjian tersebut merupakan hal utama dan terpenting dalam melakukan aktivitas penyewaan khususnya penyewaan kamar kos. Selain itu, dalam perjanjian sewa kamar kos juga membuat kesepakatan dalam melakukan pembayaran kamar kos dengan tepat waktu.

Namun, walaupun sudah dibentuk perjanjian ataupun kesepakatan antara pemilik kos dan penyewa kamar kos (mahasiswa). Pada fenomena yang terjadi dalam pelaksanaannya tidak menutup kemungkinan terjadinya ketidaksesuaian dengan kesepakatan yang telah dibuat pada saat hendak membayar kamar kos. Seperti tidak membayar uang sewa kamar kos, meninggalkan barang setelah masa sewa habis, merusak fasilitas kos yang telah disediakan (Nimah & Purwitasari, 2023). Hal tersebut terjadi pada umumnya karena kurangnya kekuatan sistem perjanjian yang dilakukan pada saat penyewaan kamar kos. Jika dilihat Kembali, perjanjian tersebut sudah memiliki hubungan hukum antara dua belah pihak.

Dari fenomena tersebut, maka mahasiswa yang menyewa kamar kos telah melakukan ingkar janji dengan tidak mematuhi yang telah disepakatin (Wanprestasi). Wanprestasi merupakan tindakan yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur (Nola & Sri, 2020). Menurut Yahya, wanprestasi dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya (Adati, 2018). Di dalam KUHPerdara diatur mengenai wanprestasi, Dalam Pasal 1238 KUHPerdara yang berisi "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang di tentukan.

Oleh sebab itu, tujuan dari penulisan ini untuk mengetahui tindakan hukum bagi mahasiswa (debitur) yang telah melakukan wanprestasi terhadap keterlambatan pembayaran uang sewa kamar kos dan bagaimana tindakan yang dilakukan oleh pemilik kamar kos tersebut (kreditur).

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian merupakan langkah yang penting dalam suatu penelitian Metode penelitian mencakup prosedur dan teknik penelitian. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode normatif-empiris, normatif-empiris pada dasarnya suatu penggabungan antara pendekatan hukum normatif ditambah dengan unsur-unsur empiris. Metode penelitian normatif empiris juga merupakan metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artiannya nyata serta meneliti bagaimana kerjanya hukum di Masyarakat dalam suatu permasalahan tertentu (Syahrudin 2022). Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah pemilik kos di Jl. Jalur Hijau, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembayaran uang sewa kamar kos

Dari penelitian yang kami lakukan, Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dame Sinaga selaku salah satu pemilik kos di Jl. Jalur Hijau, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara, menjelaskan bahwa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembayaran uang sewa kamar kos, dilatar belakangi karena: *Pertama*, mahasiswa menggunakan sebagian besar uang yang dimilikinya untuk memesan barang dan makanan *online* sehingga telah melanggar kesepakatan dengan berdasarkan kelalaian untuk membayar uang sewa kamar kos yang telah disepakati. *Kedua*, mahasiswa menggunakan sebagian besar uang yang dimilikinya untuk berfoya-foya bersama temannya, hal ini dapat dinyatakan lalai dengan tanggung jawabnya dalam memenuhi kewajiban mahasiswa tersebut untuk membayar uang sewa kamar kos.

Sebagaimana hal ini didukung oleh teori dari Pohan & Hidayani (2020) yang menyatakan bahwa untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi. Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Dalam undang-undang hukum perdata juga diterangkan mengenai wanprestasi yaitu pada Pasal 1238 KUHPerdata yang menyatakan kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan

kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Penyelesaian hukum terhadap mahasiswa yang telah melakukan wanprestasi pembayaran uang sewa kamar kos

Dalam penyelesaian hukum terhadap mahasiswa yang telah melakukan wanprestasi di atur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

Pada Pasal 1244 KUHPerdara juga menyatakan debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Bila ia tidak dapat membuktikannya bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

Dalam penyelesaian hukum terhadap mahasiswa yang telah melakukan 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.

Tindakan pemilik kos terhadap mahasiswa yang melakukan wanprestasi pembayaran uang sewa kamar kos

Menurut Novigawati & Djatmiko (20220), bahwa pihak yang menyewakan bukan hanya melihat kepentingan pribadinya sendiri melainkan juga kepentingan para pihak lain atau dalam hal ini adalah penyewa. Salah satu klausula dalam perjanjian sewa menyatakan bahwa jika terjadi kelalaian yang dilakukan salah satu pihak, hal itu dapat mengakibatkan pemutusan kontrak menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mana jika salah satu syarat subyektif dan juga obyektif tidak terpenuhi, perjanjian sewa dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Apabila mahasiswa melakukan tindakan wanprestasi pembayaran uang sewa kamar kos, terdapat beberapa tindakan yang diambil yaitu: *Pertama*, Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa

rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu. *Kedua*, Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

Jika dikaitkan dengan teori tersebut, berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dame Sinaga selaku salah satu pemilik kos di Jl. Jalur Hijau, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang, Sumatera Utara, menjelaskan bahwa tindakan yang diambil terhadap mahasiswa yang melakukan wanprestasi pembayaran uang sewa kamar kos, yaitu: *Pertama*: Menghubungi mahasiswa yang bersangkutan untuk menagih kesepakatan yang disepakati. *Kedua*: Menghubungi orang tua mahasiswa yang bersangkutan karena tidak ada respon dari mahasiswa terkait kesepakatan yang telah dijanjikan. *Ketiga*: melakukan pengosongan kamar kos mahasiswa tersebut sebagai bentuk wanprestasi karena tidak ada respon/tindakan lanjut dari mahasiswa tersebut.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang peneliti lakukan terkait Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos Yang Dilakukan Oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata bahwa seorang mahasiswa yang melakukan wanprestasi terhadap keterlambatan pembayaran uang sewa kos disebabkan karena kelalaian yang dipicu dari memiliki pengeluaran yang berlebihan yang dimana seharusnya digunakan untuk membayar uang sewa kamar kos. Pemilik kos juga telah memberikan peringatan namun tidak ada respon sama sekali sehingga melakukan tindakan pengosongan kamar kos mahasiswa tersebut yang telah melanggar kesepakatan dalam hal ini disebut wanprestasi karena tidak ada respon/tindakan lanjut dari mahasiswa tersebut.

Menurut Pasal 1243 KUHPperdata juga menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Dan pada Pasal 1244 KUHPperdata juga menyatakan debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Bila ia tidak dapat membuktikannya bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi dalam Perjanjian yang Dapat di Pidana Menurut Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum*, 6(4), 5–15.
- Ambarita, L. M. et al (2022, April). ASPEK HUKUM PERDATA TENTANG SAHNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KAMAR KOST YANG DILAKUKAN SECARA LISAN DAN NOTA BON PEMBAYARAN. *Jurnal MORALITA*, 3(1), 38-52.
- Aziizu, B. Y. A. (2015). Tujuan Besar Pendidikan Adalah Tindakan. *Prosiding Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat*, 2(2), 295–300.
<https://doi.org/10.24198/jppm.v2i2.13540>
- Fatmawati, N. A. (2023, Oktober). Pertanggungjawaban Pemilik Kos Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Dari Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan . *Jurnal Sains Student Research* , 1(1), 1080-1086.
- Kotijah, S., & Kuspraningrum, E. (2022). *BUKU AJAR HUKUM PERDATA Buku 1 tentang KUHPerdara dan Perkembangannya* (1 ed.). (F. D. Navisa, Ed.) Yogyakarta.
- Nimah, I., & Purwitasari, N. A. (2023, Oktober). PENYELESAIAN TERHADAP TINDAKAN WANPRESTASI ANTARA PEMILIK KOS DENGAN PENGHUNI KOS. *Jurnal Sains Student Research*, 1(1), 1038-1043.
- Ninu, S. M., Candra, M. et al (2023, Juni). Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung. *Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 117-134.
- Novigawati, D., & Djatmiko, A. A. (2024, Januari). Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa UBHI PGRI Ditinjau Dari Aspek Hukum Perjanjian. *YUSTITIABELEN*, 10(1), 1-13.
- Nurmalasari, Y., & Erdiantoro, R. (2020). Perencanaan Dan Keputusan Karier: Konsep Krusial Dalam Layanan BK Karier. *Quanta*, 4(1), 44–51.
<https://doi.org/10.22460/q.v1i1p1-10.497>
- Pohan, M. N., & Hidayani. (2020, Juni). ASPEK HUKUM TERHADAP WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAMENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. *JURNAL PERSPEKTIF HUKUM*, 1(1), 45-58.
- Rohanda, G. (2020). Pengaruh Current Ratio (CR), Debt to Asset Ratio (DAR), Total Asset Turnover (TATO) Net Profit Margin (NPM) dan Earning Per Share (EPS) Terhadap Harga Saham Pada Sektor Industri Peralatan Rumah Tangga Periode 2013-2017. *Science of Management and Students Research Journal (SMS)*, 2(3), 148–158.
<https://doi.org/10.33087/sms.v2i3.82>
- Setiawan, K. O. (2014). *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Bumi Aksara.
- Sirait, M.D., Kosasih, et al. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah
- Copyright @ Ameliya Harahap, Delila Maya Sari Siregar, Pebriana Asina Panjaitan, Nabila Amanda Pulungan, Yosua Gabe Maruli Sijabat, Parlaungan Gabriel Siahaan, Sri Hadiningrum

Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 221–227.

Syahrum, M. (2022). *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Skripsi, dan Tesis* (I. Mahrani (ed.)). DOTPLUS Publisher.