

Analisis Yuridis Efektivitas Klausul Denda Dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos Terhadap Mahasiswa

Agnes Elizabeth Manalu¹ Parlaungan Gabriel Siahaan² Pawan Erwin Pakpahan³ Solavide Ginting⁴

Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Medan,
Medan, Sumatera Utara, Indonesia^{1,2,3,4}

Email: agnesmanalu137@gmail.com¹ parlaungansiahaan@unimed.ac.id²
pakpahanpawan@mail.com³ solavideginting76@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis efektivitas klausul denda dalam perjanjian sewa kamar kos terhadap mahasiswa khususnya mahasiswa yang menyewa kos di daerah pancing dan sekitarnya. Rumusan masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana kesesuaian klausul denda dalam perjanjian sewa kos mahasiswa dengan prinsip-prinsip hukum kontrak dan perlindungan konsumen, bagaimana transparansi dalam proses pembuatan perjanjian sewa kos, serta bagaimana pemahaman dan kesadaran mahasiswa tentang pentingnya perjanjian tertulis memengaruhi keadilan sebagai penyewa kos. Metode penelitian yang digunakan adalah metode hukum normatif metode yang mengkaji norma hukum yang berlaku (secara normatif) sekaligus melihat penerapannya dalam kenyataan masyarakat (secara empiris), melalui kombinasi referensi buku dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian serta studi lapangan. Subjek dalam penelitian ini adalah mahasiswa yang menyewa kos di sekitaran pancing sebanyak 15 (lima belas) orang. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa dari 15 mahasiswa yang diwawancarai terdapat mahasiswa yang merasa keberatan dengan denda yang diberikan oleh pemilik kos karena denda tersebut mahal. Selain itu, perjanjian dibuat tanpa penjelasan secara lisan maupun tertulis, menunjukkan adanya potensi ketidakadilan dalam penerapan klausul tersebut. Kurangnya pemahaman dan kesadaran mahasiswa tentang pentingnya perjanjian tertulis dan ketentuan di dalamnya secara langsung memengaruhi keadilan bagi mereka. Keadaan ini menciptakan ketidakseimbangan informasi dan kekuasaan antara pemilik kos dan penyewa, berpotensi merugikan mahasiswa. Oleh karena itu, kesimpulan dari penelitian ini meskipun klausul denda bertujuan untuk menjaga ketertiba khususnya kepatuhan terhadap pembayaran kos, implementasinya seringkali belum sejalan dengan prinsip keadilan, transparansi, dan perlindungan konsumen, terutama karena kurangnya transparansi atau kejelasan dalam perjanjian sewa, dan rendahnya kesadaran serta pemahaman mahasiswa terhadap pentingnya perjanjian tertulis.

Kata Kunci: Klausul Denda, Mahasiswa, Perjanjian Sewa Kos

Abstract

This study aims to analyze the legal effectiveness of penalty clauses in boarding house rental agreements for students, particularly those renting rooms in the Pancing area and its surroundings. The research questions examined in this study are: how consistent are penalty clauses in student dormitory rental agreements with the principles of contract law and consumer protection? How transparent is the process of drafting dormitory rental agreements? And how do students' understanding and awareness of the importance of written agreements influence fairness as tenants? The research method used is the normative legal method, which examines applicable legal norms (normatively) while also observing their application in society (empirically), through a combination of relevant books and journals related to the research and field studies. The subjects of this study are 15 (fifteen) students who rent rooms in the Pancing area. The research findings indicate that out of the 15 students interviewed, 4 students expressed objections to the fines imposed by the dormitory owners, deeming them disproportionate due to their high cost. Additionally, the agreements were made without detailed explanations and often only in verbal form, indicating potential unfairness in the application of such clauses. The lack of understanding and awareness among students regarding the importance of written agreements and their terms directly affects fairness for them. This situation creates an imbalance of information and power between boarding house owners and tenants, potentially harming students. Therefore, the conclusion of this study is that while penalty

clauses aim to maintain order, particularly compliance with rent payments, their implementation often does not align with principles of fairness, transparency, and consumer protection, especially due to the lack of transparency or clarity in rental agreements and the low awareness and understanding of students regarding the importance of written agreements.

Keywords: *Penalty Clause; Students; Rental Agreement*



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Mahasiswa perantau yang menempuh pendidikan di luar daerah asal, kebutuhan akan tempat tinggal menjadi hal yang sangat krusial. Oleh karena itu, banyak dari mereka memilih kamar kos sebagai tempat tinggal selama masa studi. Hubungan hukum antara pemilik kos dan penyewa umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa, yang sering kali mencantumkan berbagai klausul, termasuk klausul denda bagi pihak yang melanggar ketentuan perjanjian. Namun, dalam praktiknya, efektivitas klausul denda dalam perjanjian sewa kamar kos kerap tidak berjalan optimal. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman dari kedua belah pihak, terutama mahasiswa sebagai penyewa, mengenai konsekuensi hukum dari isi perjanjian tersebut. Selain itu, tidak jarang klausul denda disusun secara sepihak oleh pemilik kos tanpa memperhatikan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian, yang seharusnya menjamin keadilan bagi kedua belah pihak. Keadaan ini menimbulkan permasalahan yuridis terkait keabsahan serta kekuatan mengikat klausul denda tersebut, khususnya dalam konteks perlindungan hukum bagi mahasiswa sebagai pihak yang cenderung berada dalam posisi lemah dalam hubungan sewa-menyewa tersebut. Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian konsensual, untuk harga sewa harus disepakati bersama antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan kecuali sewa menyewa kamar, karena besarnya uang sewa harus ditentukan. Objek perjanjian sewa menyewa meliputi benda berwujud maupun berwujud tidak berwujud. Pengertian benda atau barang yang disebut dalam perjanjian sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda/barang yang terdapat dalam hukum kebendaan (*zaakenrecht*), "*Sebab pengertian benda seperti yang disebut dalam pasal 499 KUH Perdata adalah segala barang dan hak yang dapat dijadikan hak milik, hal ini berbeda dengan benda/barang yang dimaksud dalam menyewa.*" (Mutiara Ambarita dkk., 2022, hlm. 42).

Klausul denda dalam perjanjian sewa kamar kos berfungsi sebagai alat untuk menegakkan kepatuhan terhadap ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, yaitu pemilik kos dan 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 KUHPerdata yang mana jika salah satu syarat subjektif beserta objektif tidak terpenuhi, perjanjian sewa dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian (Novigawati & Djatmiko, 2024:11). Namun, meskipun demikian, efektivitas klausul denda ini sering kali dipertanyakan, terutama dalam konteks perlindungan hak-hak mahasiswa sebagai penyewa. Mahasiswa, sebagai kelompok yang umumnya memiliki keterbatasan finansial, sering kali menjadi pihak yang dirugikan ketika klausul denda diterapkan secara tidak adil atau tidak proporsional. Masalah yang sering timbul dalam perjanjian sewa kamar kos sering kali merugikan salah satu pihak, baik itu dari pihak pemilik maupun pihak penyewa. Selain itu, kebanyakan dari pihak pemilik rumah kos menyerahkan tanggung jawab kepada penyewa kos dikarenakan pihak penyewa dianggap sepenuhnya memiliki tanggung jawab dalam pemeliharaan maupun permasalahan didalam kos tersebut. dalam Pasal 1267 KUH Perdata, "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat*

dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga". Maka dari itu, pihak yang dirugikan dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan disertai ganti kerugian atau menuntut ganti rugi saja (Praba dkk., 2020:139)

Penelitian mengenai analisis yuridis efektivitas klausul denda dalam perjanjian sewa kamar kos terhadap mahasiswa dilakukan untuk menganalisis aturan denda di perjanjian sewa kamar kos, khususnya untuk mahasiswa yang menyewa, apakah aturan denda ini jelas, adil, dan aman secara hukum. Urgensi dari penelitian ini terdapat dalam kontribusinya dalam memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implementasi klausul denda dalam konteks perjanjian sewa kamar kos terhadap mahasiswa. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif agar mahasiswa dapat memahami hak serta kewajiban mereka. Tujuannya adalah menciptakan perjanjian sewa yang adil, berimbang, dan memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, sehingga meminimalisir terjadinya perselisihan.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini jenis metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif-empiris adalah metode yang mengkaji norma hukum yang berlaku (secara normatif) sekaligus melihat penerapannya dalam kenyataan masyarakat (secara empiris), dengan tujuan memperoleh data hukum yang komprehensif melalui kombinasi studi kepustakaan dan studi lapangan (Yanova, Komarudin, & Hadi, 2023). Peneliti tidak hanya menganalisis norma hukum tertulis, tetapi juga mengkaji bagaimana norma tersebut diterapkan, ditaati, atau bahkan diabaikan dalam praktik sosial masyarakat. Secara normatif, kami akan menyelami berbagai sumber hukum tertulis. Ini mencakup membaca dan menganalisis undang-undang dan teori hukum yang berkaitan dengan perjanjian sewa dan klausul denda. Tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman yang tentang tentang kajian hukum yang berlaku khususnya dalam perjanjian sewa menyewa. Pendekatan empiris dilakukan melalui observasi ke lapangan dengan mengumpulkan data dari pengalaman mahasiswa sebagai penyewa kos, misalnya melalui wawancara mendalam bersama mahasiswa. Hal ini penting untuk mengetahui apakah perjanjian tersebut jelas dan adil bagi mahasiswa, disepakati bersama atau sepihak, ditaati, diabaikan, atau justru perjanjian tersebut merugikan mahasiswa. Dengan metode hukum normatif ini, diharapkan penelitian ini mendapatkan gambaran hukum yang jelas dan komprehensif. Tujuannya untuk memahami apa yang seharusnya terjadi secara hukum, dan fakta yang terjadi di lapangan, sehingga hasil penelitian ini bisa memberikan rekomendasi yang lebih relevan dan praktis.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang telah dilakukan terhadap 15 informan mahasiswa menunjukkan bahwa sebagian mahasiswa dapat memahami klausul denda yang diberikan oleh pemilik kos. Klausul ini umumnya dimaksudkan sebagai bentuk penguatan kewajiban bagi penyewa agar mematuhi ketentuan yang telah disepakati, seperti larangan keluar sebelum masa sewa berakhir atau keterlambatan pembayaran. Namun, dalam praktiknya, banyak klausul denda ditetapkan secara sepihak oleh pemilik kos tanpa adanya ruang diskusi atau negosiasi dengan mahasiswa, yang menyebabkan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara para pihak. Hal ini berpotensi merugikan mahasiswa sebagai penyewa, terutama jika klausul tersebut memberatkan dan tidak proporsional. Selain itu, ditemukan bahwa klausul seperti itu dapat melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang melarang pencantuman klausul baku yang

merugikan salah satu pihak. Dibawah ini adalah data yang didapatkan dari hasil wawancara bersama mahasiswa yang mewa kamar kos di sekitaran pancing beserta bentuk klausul denda yang dikenakan.

Tabel 1. Data Hasil Wawancara Bersama 15 Mahasiswa Penyewa Kost

Informan	Nama Kos/Alamat Kos	Bentuk Denda
Informan 1	Kost Putri/Jalan Rela No. 104	Denda membayar uang air jika membawa teman menginap tanpa seizin ibu kost
Informan 2	Kost Putri/Jalan Rela No. 104	Denda membayar uang air jika membawa teman menginap tanpa seizin ibu kost
Informan 3	Kost Pondok Putri/Jalan Rela, Gg. Jala, Pancing	Denda membayar uang air sebesar 30.000/bulan jika membawa teman lebih dari tiga hari menginap di kost
Informan 4	Kost Purba/Jalan Taduan, No. 116	Denda membayar uang tambahan pembayaran air jika ada tamu menginap di kost lebih dari satu minggu
Informan 5	Kost Siregar/Jalan Jalur Hijau, Pancing	Denda sebesar 50.000 jika membawa teman menginap di kos 1 hari
Informan 6	Kost Alcosta/Jalan Rela, Gg. Mual Nauli, Pancing	Wajib membayar 10.000 jika anak kost tidak melakukan kebersihan di lingkungan kost dan denda tambahan pembayaran uang air
Informan 7	Kost Arena/Jalan Jalur Hijau No. 23, Pancing	Denda sebesar 15.000 jika tidak memberikan air di bak mandi
Informan 8	Kost Graha Jaya/Jalan Taduan, Pancing	Denda 50.000 /ketika lewat batas tempo pembayaran sewa kos
Informan 9	Kost Hasibuan/Jalan Sering No. 96A	Denda sebesar 20.000/hari ketika masa sewa habis selama lima hari
Informan 10	Kost Hasibuan/Jalan Sering No. 96A	Denda sebesar 20.000/hari ketika masa sewa habis selama lima hari
Informan 11	Kost Lomo/Jalan Durung No. 197	Denda dikenakan untuk membayar uang listrik jika membawa teman menginap lebih dari tiga hari
Informan 12	Kost Panros/Jalan Keruntung No. 97	Denda sebesar 10.000/hari jika mahasiswa terlambat membayar uang kos
Informan 13	Kost Graha Jaya/Jalan Taduan	Denda 50.000 /ketika lewat batas tempo pembayaran sewa kos
Informan 14	Kost Graha Jaya/Jalan Taduan	Denda sebesar 50.000/hari jika telat membayar uang sewa kos
Informan 15	Kost Pardede/Jalan Pertahanan I, Gg. Rawa, Amplas	Denda membayar uang air jika membawa teman menginap selama 3 hari

Berdasarkan penuturan dari *informan 1* dan *informan 2* yang menyewa kos di kos Putri Jalan Rela, No. 104 saat ditanya mengenai klausul denda yang dibuat oleh pemilik kos mengatakan bahwa: *"Kami dikenakan denda membayar uang air jika ketahuan membawa teman menginap tanpa sepengetahuan atau tanpa izin dari ibu kos"* meskipun nominalnya tidak disebutkan dalam denda tersebut, namun mahasiswa dapat dikenakan denda jika ketahuan membawa temannya menginap tanpa izin dari ibu kos. Selanjutnya *informan 3* menyebutkan klausul denda yang terdapat pada kos yang disewanya yaitu Kos Pondok Putri, Jalan Rela, Gg. Jala, Pancing, berikut pernyataannya: *"Di kos ini jika membawa teman lebih dari tiga hari menginap di kos maka akan dikenakan denda uang air sebesar 30.000"* di Kos Pondok Putri, pemilik kos menerapkan denda pembayaran air sebesar 30.000 kepada mahasiswa yang membawa tamu lebih dari 3 hari menginap. Dari bentuk klausul denda antara *Informan 1*, *Informan 2*, *Informan 3* terlihat hampir sama yaitu denda pembayaran uang air, hanya saja di Kos Putri pemilik kos tidak menjelaskan nominal dendanya kepada mahasiswa.

Lalu informan 4 saat ditanya mengenai bentuk denda yang ada di kosnya memberikan jawaban bahwa di kos nya yang bernama kos Purba menerapkan denda tambahan pembayaran air jika membawa teman menginap lebih dari 1 minggu di kos, berikut penuturannya: *"Satu-satunya denda yang ada adalah jika ada tamu menginap lebih dari satu minggu, maka harus membayar tambahan untuk air. Menurut saya, ini masih tergolong wajar dan proporsional karena penggunaan air memang bertambah"* Informan 4 merasa bahwa denda yang diberikan tersebut masih tergolong wajar dan proporsional karena dengan membawa teman menginap penggunaan air juga bertambah. Selanjutnya hasil wawancara bersama Informan 5 untuk mengetahui klausul denda yang terdapat di kos Siregar, Jalan Jalur Hijau beriku hasil penuturannya: *"Saya pernah dikenakan denda oleh pemilik kos secara mendadak sebesar 50.000 karena membawa teman menginap selama 1 hari saja"* Dari penuturan tersebut, informan merasa bahwa denda yang diberikan tidak adil dan tidak proporsional karena dilakukan secara mendadak oleh pemilik kos tanpa adanya kesepakatan di awal perjanjian baik secara lisan maupun tulisan. Kemudian, Informan 6 dalam hasil wawancara mengenai klausul denda di Kos Alcosta, Jalan Reli, Gg. Mual Nauli menuturkan: *"Kami yang ada di kos wajib membayar denda kebersihan sebesar 10.000 dan denda menambah pembayaran uang air jika ada teman yang menginap selama 3 hari "* tempat kos Informan 6 tersebut memberlakukan denda kebersihan bagi mahasiswa penyewa kos jika tidak menjaga kebersihan lingkungan kos, dan denda tambahan pembayaran uang air jika membawa teman menginap selama 3 hari di kos. Jadi setiap mahasiswa yang membawa teman menginap selama 3 hari maka pembayaran air untuk bulan berikutnya akan ditambahkan sebagai akibat denda. Mahasiswa juga mengatakan bahwa denda yang dikenakan tersebut sudah wajar dan proporsional untuk melatih kedisiplinan mahasiswa.

Selanjutnya hasil wawancara bersama Informan 7 tentang klausul denda yang ada di kos Arena yaitu: *"Denda yang ada di kos saya yaitu jika tidak membersihkan kos dan air maka akan dikenakan denda sebesar 15.000 ribu"* dari penuturan Informan 7 tersebut menunjukkan bahwa tempat kos menerapkan aturan denda bagi mahasiswa untuk menjaga kebersihan kos dan air. Denda tersebut juga sudah wajar bagi mahasiswa untuk meningkatkan kedisiplinan mahasiswa dalam menjaga kebersihan kos. Selanjutnya, pernyataan dari informan 8, informan 13, dan informan 14 yang menyewa kos di kos Graha Jaya jalan Tanduan hasilnya sebagai berikut: Informan 8: *Ada, jika telat membayar uang kos akan dikenakan denda sebesar 50.000/hari dan barang-barang yang ada didalam kos akan dikeluarkan untuk jaminan".* Informan 13: *"Pemilik kost membuat aturan denda untuk pembayaran terlambat sebesar 50.000/hari bagi mahasiswa guna memastikan ketepatan waktu pembayaran. Aturan ini tertuang dalam perjanjian sewa."* Informan 14: *"Ya, ada. Pemilik kos menerapkan peraturan denda jika jatuh tempo pembayaran sewa kos sebesar 50.000/hari"*. Dari hasil penuturan ketiga informan yang menyewa kos di Graha Jaya, Jalan Taduan, hasilnya sama yaitu mereka dikenakan denda sebesar 50.000/hari jika lewat batas pembayaran sewa kos, dan tidak hanya itu, barang-barang mahasiswa juga disita sebagai jaminan. Mahasiswa juga mengaku bahwa besaran denda yang mereka terima terlalu mahal dengan Lalu, berdasarkan hasil wawancara bersama informan 9 dan 10 di kos Hasibuan, Jalan Sering, No. 96A saat ditanya mengenai klausul denda pada kos tersebut: Informan 9: *"Ada, aturannya berupa denda sebanyak Rp. 20.000/hari ketika masa perpanjangan habis selama 5 hari"* sama halnya dengan Informan 10 sebagai sesama penyewa di kos tersebut mengatakan: Informan 10: *"Denda yang diberikan pemilik kos ada sebesar 20.000/hari jika jatuh tempo pembayaran sewa kos lewat 5 hari"*.

Dari hasil wawancara bersama Informan 9 dan Informan 10 ditemukan bahwa di kos Hasibuan tersebut menerapkan klausul denda ketika lewat pembayaran sewa kos selama 5 hari. Namun, mahasiswa yang menyewa di kost tersebut merasa bahwa besaran denda yang

dikenakan saya terlalu tinggi karena uang kos yang wajib dibayar sebesar Rp. 700.000/bln sedangkan denda yang diberikan Rp. 20.000/hari. Kemudian, dari hasil wawancara bersama Informan 11 di kos Lomo, Jalan Durung, No. 197 diperoleh hasil sebagai berikut: *"Ya ada, denda dikenakan untuk membayar uang listrik jika membawa teman menginap lebih dari tiga hari"* Pada kos tersebut mahasiswa tidak diberitahu besaran denda yang harus dibayar, namun mahasiswa tetap dikenakan denda pembayaran uang listrik jika membawa teman menginap lebih dari 3 hari. Lalu, pada Informan 12 yang menyewa kos di kos Panros, Jalan Keruntung, No. 197 mengatakan: *"Kami dikenakan denda sebesar 10.000/hari jika mahasiswa terlambat membayar uang kos"* pada kos tersebut, bagi mahasiswa yang tidak melakukan pembayaran sewa tepat waktu, maka wajib membayar denda sebesar 10.000/hari kepada pemilik kos. Lalu wawancara terakhir yang dilakukan bersama informan 15 yang menyewa di Kos Pardede, Jalan Pertahanan I, Gg. Rawa, berikut hasil penuturannya: *"Disini ada denda membayar air, jika ada yang membawa teman menginap lebih dari tiga hari "* Pada kos tersebut mahasiswa harus membayar denda pembayaran air jika membawa teman menginap lebih dari tiga hari. Denda tersebut disampaikan secara lisan dari awal memasuki kos dan mahasiswa yang menyewa si kos tersebut merasa bahwa nominal denda yang diberikan masih wajar dan proporsional.

Dari hasil wawancara yang dilakukank terhadap 15 mahasiswa menunjukkan bahwa dasar dibuatnya denda terhadap mahasiswa berbeda-beda, selain karena terlambat melakukan pembayaran sewa kos, alasan lainnya yaitu karena tidak melakukan kebersihan lingkungan kos, dan karena membawa teman menginap yang kebanyakan lebih dari tiga hari. Selain alasan dikenakannya denda, besaran denda atau nominal denda juga bervariasi, dari yang terendah denda sebesar 10.000 hingga denda yang tertinggi yaitu 50.000/hari. Meskipun dasar diberlakukannya denda dan besaran yang dikenakan bervariasi, namun tujuannya tetap sama yaitu untuk meningkatkan kepatuhan mahasiswa terhadap aturan-aturan yang ada didalam kos khususnya disiplin dalam pembayaran sewa kos. Seperti pada kos Pondok Putri yang memberlakukan denda pembayaran air terhadap mahasiswa jika membawa teman menginap lebih dari tiga hari sebesar Rp. 30.000, Kos Graha yang mendenda mahasiswa sebesar Rp. 50.000/hari jika lewat tempo pembayaran sewa kamar kos, Kos Alcosta yang mendenda Rp. 10.000 jika tidak mengikuti kegiatan kebersihan lingkungan kos, dsb. Variasi dalam bentuk klausul ini mengindikasikan adanya perbedaan dalam praktik pengelolaan kos yang diterapkan oleh masing-masing pemilik. Melalui data tersebut dapat dilihat bahwa bentuk klausul denda yang diterima oleh mahasiswa dari pihak kos beragam dengan tetap sama dalam bentuk nominal. Permasalahan yang terjadi yaitu adanya ketidaksepakatan antara dua pihak yaitu mahasiswa dan pemilik kos dalam denda tersebut. Seperti di kos Siregar yang ditempatinya beliau mengaku bahwa denda sebesar 50.000/hari jika membawa teman menginap sehari di kamar kos yang diberikan oleh pemilik kos tersebut dibuat secara mendadak dan dibuat secara sepihak oleh pemilik kos. Berikut adalah pernyataan dari informan 5: *"Saya pernah mengalami masalah denda kos yang tidak masuk akal menurut saya, yaitu pemilik kos memberikan denda sebesar 50.000/hari karena telah membawa teman menginap selama 1 hari secara tiba-tiba dan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu"* Menurut pasal 1320 KUHPerdara suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 syarat yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan sebab yang halal. Dari pernyataan dari saudara Della Pebriani Simamora tersebut dapat dilihat adanya ketidakadilan yang dialami dari pemilik kos sebab pemilik kos secara sepihak memutuskan pembayaran denda tanpa adanya kesepakatan di awal sehingga hal tersebut bertentangan dengan KUHPerdara yang mengatur tentang perjanjian.

Dari pernyataan-pernyataan mahasiswa yang menyewa kos tersebut berdasarkan wawancara dapat dilihat bahwa ketidakpastian denda yang dilakukan oleh mahasiswa masih sering terjadi tanpa alasan yang jelas Kondisi ini menimbulkan pertanyaan tentang

transparansi dan konsistensi dalam sistem penalti yang diberlakukan. Ketidakjelasan ini dapat berpotensi menimbulkan konflik antara mahasiswa dengan pemilik kos. Disisi lain pada Kos Graha, Kos Alcosta, Kos Purba, Kos Jalan Rel, Kos Hasibuan, Kos Panros, Kos Lomo, Kos Pondok Putri, Kos Arena, dan Kos Pardede memiliki kejelasan dan transparansi dalam klausul denda yang diberikan oleh pemilik kos. Hasil dari wawancara yang dilakukan bersama mahasiswa yang menyewa di kos tersebut menunjukkan bahwa denda yang diberikan oleh pemilik kos dibuat dengan kesepakatan bersama dan telah diberitahu saat memasuki kos, serta berdampak pada kepatuhan pembayaran kos.

Pembahasan

Kesesuaian klausul denda dalam perjanjian sewa kos mahasiswa dengan prinsip-prinsip hukum kontrak dan perlindungan konsumen

Hukum perlindungan konsumen memiliki aturan-aturan yang bertujuan untuk mensejahterakan masyarakat, tidak hanya sebagai konsumen yang dilindungi, tetapi pelaku usaha juga memiliki hak dan kewajiban. Perlindungan hukum bagi konsumen merupakan hal penting dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara produsen dengan konsumen, sehingga perlu adanya prinsip-prinsip perlindungan bagi konsumen yang dapat menjadi acuan dalam memberikan perlindungan kepada konsumen. Dalam undang-undang perlindungan konsumen tidak terdapat istilah perjanjian sewa menyewa, yang ada hanya tanggung jawab produk, hak dan kewajiban produsen maupun hak dan kewajiban konsumen dalam suatu perikatan atau perjanjian. Prinsip tanggung jawab juga diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen dalam Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen diatur khusus dalam satu bab, yaitu Bab VI, mulai dari Pasal 19 sampai dengan Pasal 28 (Bogar & dkk, 2020). Berdasarkan isi Pasal 1338 setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak dan setiap orang bebas untuk membuat perjanjian asal tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Walaupun para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian termasuk dalam perjanjian sewa beli, tetapi tidak secara mutlak kebebasan itu dilaksanakan namun masih harus memperhatikan atau tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan adanya 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian yang harus dipenuhi para pihak yaitu : sepakat, cakap, suatu hal tertentu, adanya sebab yang halal. Dalam suatu perjanjian tanpa adanya kesepakatan tentu bukanlah suatu perjanjian tetapi dapat dikatakan didalamnya terdapat pihak yang memaksakan kehendaknya kepada pihak lain yang terikat dalam perjanjian (Tamboto, 2016). Dari pemahaman tersebut, menjadi jelas bahwa kesepakatan adalah fondasi utama dari setiap perjanjian yang sah. Ketika salah satu pihak tidak memberikan kesepakatan secara bebas, melainkan ada unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut tidak dapat dikatakan disepakati. Dalam konteks sewa kos, jika mahasiswa merasa dipaksa menerima klausul tertentu, seperti denda yang tidak jelas atau terlalu memberatkan, tanpa adanya ruang untuk bernegosiasi atau memahami sepenuhnya, maka keabsahan perjanjian itu sendiri dapat dipertanyakan.

Kurangnya transparansi dalam proses pembuatan perjanjian sewa kos

Pada suatu perjanjian dalam konteks ini adalah perjanjian sewa kos mahasiswa, ketidaktransparan atau kurangnya informasi mengenai aturan denda dari pemilik kos dapat menimbulkan masalah signifikan. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan kebingungan bagi mahasiswa, tetapi juga berpotensi menciptakan ketidakadilan dan sengketa di kemudian hari. Ketika detail tentang jenis pelanggaran yang dapat dikenai denda, besaran denda, dan mekanisme pelaksanaannya tidak dijelaskan secara gamblang di awal perjanjian, mahasiswa

berada dalam posisi yang rentan. Minimnya transparansi ini berhubungan dengan prinsip itikad baik dalam berkontrak yang seharusnya dijunjung tinggi. prinsip itikad baik dapat juga diartikan bahwa setiap pihak pada suatu perjanjian yang akan disepakati, dalam persepsi hukum memiliki suatu kewajiban dalam hal memberikan keterangan atau informasi selengkap mungkin, karena hal tersebut tentu saja dapat mempengaruhi keputusan dari pihak lain untuk ikut andil atau memasuki perjanjian tersebut ataupun tidak masuk dalam perjanjian tersebut, baik keterangan tersebut diminta atau tidak oleh masing-masing pihak yang melakukan perjanjian. Mahasiswa, sebagai pihak yang kerap kali kurang memahami hukum, bergantung pada kejujuran dan keterbukaan pemilik kos dalam menyampaikan seluruh informasi penting. Tanpa informasi yang jelas, mahasiswa tidak dapat membuat keputusan yang terinformasi dan sepenuhnya menyetujui konsekuensi finansial dari setiap pelanggaran yang mungkin terjadi (Sardjito & dkk, 2024)

Seperti yang terjadi pada *informan 5* saat ditanya mengenai transparansi klausul denda tersebut sudah jelas dan transparan *informan 5* menjawab *"Denda tersebut tidak wajar bagi saya karena sebelumnya tidak ada pembahasan mengenai hal tersebut dan pemilik kos menyampaikannya secara mendadak, itu pengalaman yang tidak menyenangkan bagi saya selama menyewa kos."* Dari pernyataan tersebut terlihat jelas bahwa *informan 5* mengalami ketidakadilan, ia menegaskan pentingnya transparansi dan komunikasi yang jelas di awal perjanjian sewa-menyewa. Ketiadaan pembahasan mengenai klausul denda, ditambah dengan penyampaian yang mendadak, tidak hanya menimbulkan ketidaknyamanan, tetapi juga dapat memicu rasa tidak percaya dari penyewa terhadap pemilik kos. Kasus ini menyoroti perlunya sosialisasi aturan dan ketentuan yang komprehensif sebelum penandatanganan kontrak, demi menghindari kesalahpahaman di kemudian hari dan memastikan hak serta kewajiban kedua belah pihak dipahami dengan baik.

Pemahaman dan kesadaran mahasiswa tentang pentingnya perjanjian tertulis memengaruhi posisi mereka dalam menyepakati ketentuan sewa kos

Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama diatur dalam Pasal 1548 sampai 1600 KUHPerdata. Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu dan tidak diperkenankan tanpa waktu tertentu. Dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Dipindahtangkannya barang yang disewakan karena pewarisan atau jual beli tidak memutuskan sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis (Soleman, 2018). Perjanjian tertulis mempunyai kekuatan hukum buat menyatakan seorang melakukan wanprestasi, jika perjanjian tertulis tersebut disangkal/tak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian tertulis tersebut sudah memiliki kekuatan hukum buat menyatakan seorang melakukan wanprestasi, serta mempunyai kepastian hukum. didalam pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian yang sudah dibuat, atau ditandatangani oleh para pihak tersebut berlaku sebagai UndangUndang bagi mereka yg membuatnya, artinya kekuatan hukumnya tersebut sah dan mengikat sepanjang para pihak mengakui dan sepakat akan hal tersebut (Handriani & dkk, 2021).

Aspek penting yang harus dipahami oleh mahasiswa dalam perjanjian sewa-menyewa mengacu pada mengadakan perjanjian tertulis, termasuk kecakapan hukum para pihak, syarat sah perjanjian, bentuk perjanjian, serta dampak wanprestasi. Pemahaman tentang aspek-aspek ini sangat penting untuk memastikan perjanjian yang dibuat sah secara hukum, dapat dijalankan dengan baik, dan melindungi kepentingan kedua belah pihak. Dalam hukum perdata, syarat sah perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum objek yang jelas, dan

tujuan yang sah. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya ketimpangan dalam perjanjian sewa yang dapat dilakukan oleh pemilik kos sewaktu-waktu terhadap mahasiswa. Tanpa memenuhi syarat-syarat ini, perjanjian sewa-menyewa bisa dianggap batal atau tidak berlaku (Avelyn & dkk, 2024). Pemahaman dan kesadaran mahasiswa mengenai pentingnya perjanjian tertulis merupakan faktor krusial yang secara signifikan memengaruhi posisi tawar mereka saat menyepakati ketentuan sewa kos. Mahasiswa yang menyadari bahwa perjanjian tertulis berfungsi sebagai bukti hukum yang sah dan melindungi hak-hak mereka cenderung lebih proaktif dalam meminta dan membaca detail kontrak. Mereka akan lebih cermat dalam memperhatikan setiap klausul, termasuk mengenai harga sewa, durasi, fasilitas, hingga potensi denda atau biaya tambahan. Sebaliknya, mahasiswa dengan pemahaman yang minim tentang urgensi perjanjian tertulis mungkin cenderung bersikap pasif atau hanya mengandalkan kesepakatan lisan. Kondisi ini dapat menempatkan mereka pada posisi yang rentan, di mana pemilik kos bisa saja mengubah ketentuan secara sepihak atau menerapkan aturan yang tidak pernah dibahas sebelumnya, seperti yang dialami oleh *Informan 5*. Oleh karena itu, edukasi dan peningkatan kesadaran tentang pentingnya perjanjian tertulis dapat memberdayakan mahasiswa, memungkinkan mereka untuk melakukan negosiasi yang lebih adil dan meminimalkan risiko kerugian selama masa sewa kos.

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dengan data yang diperoleh melalui observasi, wawancara dengan lima belas mahasiswa penyewa kos, dan studi pustaka, dapat disimpulkan bahwa mayoritas mahasiswa memahami klausul denda yang diterapkan oleh pemilik kos dan menerima besaran denda yang diberikan karena menganggap bahwa denda tersebut masih wajar sehingga mempengaruhi kepatuhan mereka dalam membayar sewa kos seperti di Kos Putri, Kos Pondok Putri, Kos Alcosta, Kos Panros, Kos Hasibuan, Kos Arena, dan Kos Pardede, Kos Purba, dan Kos Lomo. Mahasiswa yang menyewa di kost tersebut memahami aturan denda yang dibuat oleh pemilik kos karena dari awal memasuki kos, pemilik kos telah menjelaskan klausul denda tersebut. Klausul denda ini umumnya disampaikan secara lisan dengan jelas dan transparan kepada mahasiswa, selain itu mereka juga menganggap bahwa besaran denda yang dikenakan wajar sehingga mahasiswa tidak merasa keberatan dengan nominalnya. Lain halnya dengan mahasiswa khususnya yang menyewa di Kos Graha dan Kos Siregar mahasiswa yang menyewa di kos tersebut mengalami ketidakadilan akibat pihak kos yang membuat denda secara mendadak tanpa adanya kesepakatan di awal, serta denda pembayaran kos yang mahal dari kasus tersebut dapat dilihat adanya potensi ketidakadilan yang pernah dialami oleh sebagian mahasiswa. Ketidakadilan ini muncul ketika pemilik kos memberikan denda secara mendadak tanpa adanya pemberitahuan sebelumnya atau tanpa didasari oleh ketentuan yang jelas sejak awal. Namun, meskipun mahasiswa yang menyewa kos ditempatkan tersebut merasa tidak adil dengan denda yang diberikan, mereka tetap patuh dalam membayar sewa kos sehingga denda tersebut efektif dalam meningkatkan kepatuhan terhadap pembayaran sewa kos. Mayoritas pengalaman mahasiswa cenderung positif terkait transparansi dan kewajaran denda, insiden denda mendadak ini menunjukkan adanya celah dalam praktik penerapan perjanjian sewa kos yang dapat merugikan penyewa. Hal ini menggarisbawahi pentingnya konsistensi dan kejelasan dalam setiap aspek perjanjian sewa, bahkan setelah kesepakatan awal tercapai, demi menjaga keadilan bagi kedua belah pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya konsistensi dan kejelasan dalam setiap aspek perjanjian sewa, bahkan setelah kesepakatan awal tercapai, demi menjaga keadilan bagi kedua belah pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambarita, L. M., Sitinjak, H., Sitinjak, I. Y., & Sitanggang, U. F. (2022). Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran. *Jurnal Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 38-52.
- Avelyn Graselli, & dkk. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Journal Of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative/article/view/16325/11198>
- Bogar Claudia, & dkk. (2020). Tinjauan Hukum Perbandingan Perjanjian Sewa-Menyewa Menurut Kuhperdata Dan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. *Lex Administratum*, 10(5), 1-6 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/42915>
- Handriani Aan, & dkk. (2021). Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis Dalam Bertransaksi. *Journal Of Law*, 4(1), 1-10.: <https://www.neliti.com/publications/557476/kepastian-hukum-terkait-pentingnya-melakukan-perjanjian-tertulis-dalam-bertransa>
- KUHPerdata 1267 tentang pilihan yang dimiliki oleh pihak yang perikatannya tidak dipenuhi oleh pihak lain
- KUHPerdata 1320 tentang Syarat Sahnya Suatu Perjanjian
- Novigawati, D., & Djatmiko, A. A. (2024). Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa UBHI PGRI Ditinjau Dari Aspek Hukum Perjanjian. *Yustitiabelen*, 10(1), 1-13.
- Praba, D. A. P. U., Adnyani, N. K. S., & Sudiarmaka, K. (2020). Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja. *Ganesha Law Review*, 2(2), 132-143.
- Sardjito, & dkk. (2024). Pelaksanaan Prinsip Utmost Good Faith Untuk Produk Asuransi Property All Risk. *Jurnal Lentera Bisnis*, 3(4), 1564 - 1565.: <https://plj.ac.id/ojs/index.php/jrlab/article/view/1204/827>
- Soleman Claudia. (2018). Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 6(5), 12. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/21362>
- Tamboto Yermia Aristo . (2016). Penerapan Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999). *Lex Privatum*, 4(6), 70 - 71. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/12721>
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Yanova, M. H., Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal*, 8(2), 394-408.