

PENYELESAIAN WANPRESTASI SEWA MENYEWAWA KAMAR KOS GAMPONG BLANG PULO KECAMATAN MUARA SATU

Zawil Khaira
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Email: zawil.200510303@mhs.unimal.ac.id

Marlia Sastro
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: marliasastro@unimal.ac.id

Sulaiman
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
Jln. Jawa, Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Muara Satu, Lhokseumawe, Aceh, 24355
Email: sulaiman@unimal.ac.id

Abstract

A rental agreement is a mutual agreement between parties that creates rights and obligations to be fulfilled by both sides. If one party fails to meet their obligations as stipulated, they are considered in default. This study examines the forms of default, factors causing default, and efforts to resolve defaults in renting boarding rooms in Gampong Blang Pulo. Using an empirical juridical approach, data collection involved library and field research, with analysis conducted through data collection, reduction, presentation, and conclusion stages. The study found common forms of default include late rent payments, violations of agreed rules on entry and exit times, bringing friends of the opposite sex into rooms, damaging boarding facilities, and engaging in fights. The main factor causing default is intentional late payments beyond the agreed period. Dispute resolution generally involves non-litigation methods, such as deliberation to achieve consensus and maintain peace without animosity. It is recommended that boarding house owners adopt preventive measures, such as fostering better communication with tenants and educating them about the legal consequences of default. This approach helps minimize disputes and ensures smoother management of boarding agreements.

Keywords: *Default, Renting, Boarding House.*

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian bersama. Bila perjanjian itu telah dilaksanakan maka akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Balam perjanjian bila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian, maka pihak tersebut bisa dikatakan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk wanprestasi, faktor-faktor hambatan dan upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa kamar kos di Gampong Blang Pulo. Metode penelitian yang digunakan yuridis empiris. Pengumpulan data menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Analisis data menggunakan tahap pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan tahap penarikan kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian, bentuk wanprestasi yang terjadi adalah penyewa melanggar batas waktu pembayaran masa kos, perjanjian waktu keluar masuk kos, larangan membawa teman lawan jenis ke dalam kamar kos, perusakan fasilitas kos dan perkelahian. Faktor-faktor hambatan wanprestasi sewa menyewa kamar kos Gampong Blang Pulo bahwa adanya faktor kesengajaan dalam mengenai terlambat pembayaran uang sewa kamar kos yang sudah melewati jangka waktu yang telah di sepakati dalam perjanjian. Upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa pada kamar kos Gampong Blang Pulo, antara pemilik kos dengan penyewa kamar kos yaitu pada

umumnya diselesaikan secara non litigasi, dilakukan musyawarah mufakat agar tercapainya sebuah perdamaian tanpa ada meninggalkan sebuah dendam atau kebencian antara para pihak. Saran yang dapat diberikan adalah penting bagi pemilik kos untuk melakukan pendekatan preventif, seperti komunikasi yang lebih intensif dengan penyewa, serta memberikan pemahaman terkait konsekuensi hukum wanprestasi.

Kata Kunci: Wanprestasi, Sewa Menyewa, Kamar Kos.

1. PENDAHULUAN

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) rumah kos sebagai kata (indekos) berarti tinggal di rumah orang lain dengan membayar sewa tiap bulan atau tahun.¹ Dimana ada kesepakatan antara penyewa dengan pemilik kamar kos, dalam pelaksanaannya pembayaran biaya kamar umumnya dilakukan setiap bulan atau tahun. Kamar kos merupakan tempat tinggal yang digunakan oleh penyewa dengan kesepakatan di awal akad antara penyewa dengan pemilik rumah kamar kos, dimana terdapat kesepakatan antara penyewa dan pemilik kamar kos, kemudian pemilik kamar kos menyerahkan hak pakai dalam waktu yang ditentukan dan tidak disertai dengan kepemilikannya, hanya memanfaatkan dari barang atau benda tersebut.² Kamar kos baru akan diberikan kepada penyewa setelah penyewa dan pemilik kamar kos melakukan transaksi, kemudian penyewa membayarkan biaya sewa dengan jumlah yang telah ditentukan.³

Wanprestasi atau perbuatan cidera/ingkar janji (*breach of contract*), Secara etimologis berasal dari bahasa Belanda, yang artinya "prestasi" yang buruk dari seseorang debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian.⁴ Wanprestasi itu sendiri adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan

¹ KBBI. "Arti Kata Indekos", <https://kbbi.web.id/indekos>, di akses pada tanggal 11 Desember 2024.

² SIP Law Firm. "Ingin Bisnis Rumah Kos-kosan, Cek Syarat Dan Prosedurnya", <https://siplawfirm.id/ingin-bisnis-rumah-kos-kosan-cek-syarat-danprosedurnya/=Menurut-Kamus-Besar-Bahasa-Indonesia-Pemilik-Kamar-dan-Penghuni-Kos//>, di akses pada tanggal 5 Maret 2024.

³ Muhammad Khoirur Roziq. "Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam." PhD diss., Institut Agama Islam Negeri Madura, 2019.

⁴ Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 45-58.

maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁵

Sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.⁶ Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikat baik. Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksana prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian.⁷ Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan, "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.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda di sebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris di sebut dengan *ren* atau *hire*.⁸ Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.⁹ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam atau menabung) dengan membayar uang sewa.¹⁰ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sewa menyewa didefinisikan sebagai "suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya".

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fitri Yasni Mulia yang berjudul "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya

⁵ Subekti. *Hukum Perjanjian*. Intermedia, Jakarta, 1985, hlm. 123-135.

⁶ R. Setiawan. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta, Bandung, 1987, hlm. 86-102.

⁷ Ridwan Khairandy. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. FH UII Press, Yogyakarta, 2003, hlm. 98-112.

⁸ Erna Putri. *Prinsip Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Properti*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2019, hlm. 89-101.

⁹ Evi Fitriani. *Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa Menyewa*. Mitra Wacana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 70-85.

¹⁰ KBBI. "Arti Kata Sewa", <https://kbbi.web.id/sewa>, di akses pada tanggal 11 Desember 2024.

Kota Pekanbaru".¹¹ Hasil dari penelitian yang dilakukan, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada kamar kos sri mayang jaya dijalan air dingin kecamatan bukit raya kota pekan baru Dimana perjanjian ini tidak berdasarkan hukum yang berlaku karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu berisikan hak dan kewajiban yang masing-masing pihak harus melaksanakannya. Sedangkan dalam prakteknya keduanya sama-sama tidak memenuhi prestasinya masing-masing, sehingga membuat salah satu pihak dirugikan seperti pihak yang menyewakan dimana pihak penyewa relat membayar uang sewa kamar kos sebagaimana sudah disepakati sebelumnya. Hal ini jelas sudah bertentangan dengan *asas pacta sunt servanda* yang berarti pihak yang membuat perjanjian sama dengan undang-undang yang berlaku.

Selanjutnya, berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Surya Putri Permata Sari, yang berjudul "Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Kos Wisma Ratu Rizky".¹² hasil dari penelitian yang dilakukan, di dalam proses perjanjian sewa menyewa kos pada wisma Ratu Rizky ada 3 tahap. Tahap sebelum adanya kesepakatan antara para pihak yakni pihak penyewa dan pihak yang menyewakan kos. Tahap saat terjadinya perjanjian sewa menyewa kos melalui kesepakatan sewa menyewa kos antara Wisma Ratu Rizky dengan penyewa maka terjadilah perjanjian sewa menyewa yaitu dengan ditanda tangannya surat perjanjian sewa menyewa kos wisma Ratu Rizky oleh kedua belah pihak. Dengan penandatanganan surat perjanjian tersebut berarti sewa menyewa kos telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan di setujuinya perjanjian sewa menyewa kos tersebut maka telah terjadi akad sewa menyewa rumah Kos dengan penyewa selanjutnya pihak yang menyewakan memberikan kamar kos yang akan disewa penyewa. Tahap setelah terjadinya perjanjian.

Selanjutnya, berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fanessa Sangaji, yang berjudul "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian

¹¹ Fitri Yasni Mulia. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru." PhD diss., Universitas Islam Riau, 2021.

¹² Surya Putri Permata Sari, dan Nuswardhani. "Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Kos Wisma Ratu Rizky." PhD diss., Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021.

Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan".¹³ hasil dari penelitian yang dilakukan, Penyewa terlambat membayar akan dikenakan sanksi yaitu denda sepuluh persen (10%) dari harga sewa. Misalnya harga kos Rp. 300.000 (tiga ratus ribu rupiah) denda 10% kewajiban penyewa membayar Rp. 330.000 (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah). Hal mana pihak menyewakan membuat peraturan seperti itu untuk menghambat terjadinya keterlambatan bayar uang. Dikeluarkan, ini adalah bentuk penyelesaian terakhir apabila pihak penyewa sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya dan tetap tidak melakukan kewajibannya maka pihak penyewa akan mengeluarkan si penyewa.

Perbedaan utama antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang berjudul "Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu" terletak pada fokus pembahasan dan pendekatan penyelesaian wanprestasi. Penelitian ini secara spesifik mengkaji bentuk-bentuk wanprestasi, faktor-faktor hambatan, dan penyelesaian wanprestasi sewa menyewa di lingkungan kamar kos Gampong Blang Pulo, dengan menekankan pendekatan non-litigasi melalui musyawarah mufakat. Sebaliknya, penelitian terdahulu lebih menyoroti aspek sahnya perjanjian (Itri Yasni Mulia), prosedur pelaksanaan perjanjian (Surya Putri Permata Sari), dan penerapan sanksi finansial serta pengusiran penyewa (Fanessa Sangaji). Penelitian ini memberikan sudut pandang baru dengan menekankan penyelesaian damai dan harmonis sebagai solusi utama.

Kesepakatan yang dilakukan para pihak yaitu pihak penyewa kos dan pemilik kos melakukan perjanjian tertulis. Dalam hal ini, Lokasi Gampong Blang Pulo begitu dekat dengan Universitas Malikussaleh, yang dimana, mahasiswa/i yang berdomisili luar kota atau luar daerah memilih lokasi strategis untuk tempat tinggal mereka supaya lebih dekat dengan Universitas. Para mahasiswa/i yang memilih kamar kos di kosan Al-Hikmah, kos Sultan WiFi dan kos Azzam kerap kali melanggar wanprestasi yang telah disepakati bersama. Penyewa kos dengan pemilik kos diawal kesepakatan telah menyetujui perjanjian yang telah diperjanjikan bersama, namun, penyewa kos melanggar aturan

¹³ Fanessa Sangaji. "Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan" PhD diss., Universitas Khairun Ternate, 2021.

dengan menunda pembayaran di waktu yang telah disepakati. Pemilik kos telah memberi masa tenggang waktu, namun penyewa kos masih saja tetap melakukan wanprestasi.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris melalui wawancara dan observasi untuk mengkaji wanprestasi dalam sewa-menyewa kamar kos di Gampong Blang Pulo. Data diperoleh melalui penelitian lapangan, wawancara dengan penyewa dan pemilik kos, serta informan seperti geuchik, dilengkapi dengan studi literatur. Analisis data dilakukan dalam empat tahap yaitu pengumpulan, reduksi, penyajian, dan verifikasi, sehingga menghasilkan interpretasi hukum yang jelas. Dasar hukum yang digunakan mencakup Pasal 1238 KUHPerdara mengenai Wanprestasi dan didukung oleh literatur hukum untuk memastikan keakuratan penelitian.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Bentuk Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Blang Pulo

Penelitian yang dilakukan menunjukkan adanya beberapa bentuk wanprestasi dalam sewa menyewa kamar kos di Gampong Blang Pulo. Beberapa di antaranya adalah pelanggaran terhadap aturan yang telah disepakati, seperti batas waktu perjanjian masa kos, perjanjian waktu keluar masuk kos, larangan membawa teman lawan jenis ke dalam kamar kos, perusakan fasilitas kos, dan perkelahian di dalam kawasan kos. Selain itu, perjanjian tertulis antara pemilik kos dan penyewa juga memuat ketentuan tentang pembayaran sewa. Wanprestasi dalam hal ini terjadi ketika penyewa kos tidak mematuhi jangka waktu yang disepakati, seperti melewati batas waktu sewa yang telah ditentukan atau menunda-nunda pembayaran.

Aturan yang telah disepakati bersama antara pemilik kos dan penyewa kos mencakup waktu keluar masuk kos, di mana jika penyewa kos tidak kembali tepat waktu sesuai perjanjian, pemilik kos berhak mengunci pintu gerbang. Pelanggaran terhadap aturan ini dapat dikenakan sanksi berupa peringatan dari aparat Gampong Blang Pulo. Aceh dengan kentalnya budaya Syariat Islam juga mempengaruhi perjanjian sewa menyewa kos. Misalnya, perjanjian menyatakan bahwa tidak boleh membawa teman lawan jenis ke dalam kos, dan pelanggaran terhadap ini dapat dikenakan sanksi sesuai Syariat Islam.

Beberapa pemilik kos juga menyediakan fasilitas tambahan sesuai dengan harga yang telah disepakati dalam perjanjian. Fasilitas tersebut bisa berupa kasur, lemari, kipas angin, dan kamar mandi. Namun, ada juga kos yang hanya menyediakan kamar tanpa fasilitas tersebut, dan fasilitas kamar mandi umum di luar kamar kos.

Perjanjian tertulis juga mengatur ketentuan tentang perselisihan yang terjadi antara penyewa kos. Jika terjadi perkelahian antara penyewa kos atau antara penyewa kos dengan masyarakat, pemilik kos berhak ikut andil dalam penyelesaiannya. Apabila perselisihan melibatkan penyewa kos di luar kawasan kos yang menjadi objek penelitian, maka akan diserahkan kepada pihak aparat Gampong Blang Pulo untuk penyelesaian.

b. Faktor - Faktor Hambatan Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Blang Pulo

Secara umum wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.¹⁴ Dalam konteks ini, terdapat beberapa faktor yang dapat menghambat atau menyebabkan terjadinya wanprestasi. Hambatan dalam wanprestasi (ketidakpatuhan terhadap perjanjian) pada sewa-menyewa kamar kos dapat disebabkan oleh berbagai faktor, berikut beberapa faktor utama:¹⁵

- 1) Kurangnya pemahaman kontrak, penyewa sering kali tidak membaca atau memahami isi kontrak secara menyeluruh, termasuk kewajiban pembayaran, durasi sewa, dan aturan penggunaan fasilitas.
- 2) Ketidaksesuaian hak dan kewajiban
 - a) Penyewa melanggar kesepakatan, seperti menggunakan kamar kos untuk kegiatan yang tidak diizinkan.
 - b) Pemilik melakukan tindakan sepihak, seperti menaikkan biaya sewa tanpa pemberitahuan sebelumnya atau memutus fasilitas dasar.
- 3) Komunikasi yang buruk, tidak adanya saluran komunikasi yang jelas atau kurangnya koordinasi antara pemilik dan penyewa ketika muncul masalah, sehingga memperbesar potensi konflik.

¹⁴ Arifin Pohan. *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, 2010, hlm. 56-73.

¹⁵ Widjaja Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 263.

- 4) Perubahan kondisi atau situasi, keadaan di luar kontrol penyewa seperti bencana alam atau pandemi juga dapat mengakibatkan wanprestasi. Dalam situasi ini, penyewa mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya karena faktor eksternal yang tidak terduga, Faktor eksternal yang tidak dapat dikendalikan, seperti bencana alam yang merusak properti.
- 5) Keterlambatan pembayaran, keterlambatan dalam pembayaran sewa adalah salah satu penyebab utama wanprestasi. Penyewa sering kali mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran tepat waktu, baik karena alasan finansial maupun keterlambatan pengiriman dana dari orang tua atau sumber lainnya. Hal ini dapat menyebabkan pemilik kos mengalami kerugian. Ketidakstabilan finansial penyewa, sering menjadi alasan utama keterlambatan pembayaran atau penghentian sewa secara sepihak.
- 6) Fasilitas tidak sesuai kesepakatan, ketidakpuasan terhadap fasilitas yang disediakan oleh pemilik kos dapat membuat penyewa merasa tidak nyaman dan memilih untuk tidak membayar sewa. Jika fasilitas tidak sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian, penyewa mungkin merasa berhak untuk menunda pembayaran. Penyewa merasa bahwa fasilitas yang disediakan tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan oleh pemilik, seperti gangguan pada fasilitas listrik, air, atau keamanan.

Berdasarkan hasil penelitian wanprestasi sewa menyewa kamar kos Gampong Blang Pulo bahwa adanya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos ini dimulai dengan adanya kesepakatan antara dua para pihak. Dalam wawancara dengan pemilik kos, Wanprestasi yang terjadi pada suatu perjanjian yang dikerjakan bisa terjadi kapanpun serta banyak faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi atas suatu kegiatan sehingga bisa menyebabkan kerugian atas para pihak yang bersangkutan. Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Maryani, ibu Fadila Astari dan ibu Dinda Yulia selaku pemilik kos yang berada di Gampong Blang Pulo,¹⁶ menunjukkan bahwa yang menjadi faktor terjadinya wanprestasi ialah:

- 1) Penyewa terlambat dalam melakukan penyelesaian pembayaran.
- 2) Penyewa melakukan pembayaran tapi tidak sepenuhnya.

¹⁶ Mariani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024
Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh
e-ISSN: 2798-8457 | Online Access: <https://ojs.unimal.ac.id/jimfh/>

Dalam penyelesaian hukum terhadap mahasiswa yang telah melakukan wanprestasi di atur dalam Pasal 1243 KUH Perdata 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.¹⁷

Adapun 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". Jalur hukum biasanya menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan, sedangkan mediasi bisa diselesaikan dengan cara perdamaian.¹⁸ Jika sengketa atau wanprestasi diselesaikan dengan cara mediasi biasanya diselesaikan secara tuntas tanpa meninggalkan sisa-sisa kebencian atau dendam.¹⁹

c. Upaya Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Blang Pulo

Upaya penyelesaian wanprestasi sewa menyewa pada kamar kos Al-Hikmah adanya ketidaksadaran hukum dalam menjalankan prestasinya. Wanprestasi terjadi karena tidaktahuan ilmu (minim ilmu) dari subjek hukum dan sebagiannya lagi wanprestasi terjadi dari orang yang memang mengetahui ilmu namun tidak mematuhi.²⁰

Wanprestasi yang terjadi mengenai keterlambatan pembayaran uang sewa kos adalah penyewa kos seringkali menunda-nunda pembayaran uang sewa kos

¹⁷ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146

¹⁸ Infitahatun Nimah, dan Nur Amaliyah Purwitasari. "Penyelesaian Terhadap Tindakan Wanprestasi Antara Pemilik Kos Dengan Penghuni Kos." *Journal Sains Student Research* 1, no. 1 (2023): 1038-1043.

¹⁹ Frans Hendra Wirnata, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.1

²⁰ Niru Anita Sinaga, dan Nurlily Darwis. "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian." *Jurnal Mitra Manajemen* 7, no. 2 (2020): 44-47.

sebagaimana melanggar perjanjian waktu pembayaran yang telah di sepakati bersama, baik itu secara tertulis maupun tidak tertulis.²¹ Dalam hal ini, penyewa kos mengatakan, uang jajan yang mereka terima dari orang tuanya tidak mencukupi untuk kebutuhan hidup mereka sehari-hari. namun dalam lain hal, pemilik kos mengatakan bahwa penyewa kos memang sengaja menunda-nunda pembayaran.²²

Kasus yang terjadi, pada kos Al-Hikmah, penyewa kos telah menerima uang dari orangtua untuk membayar uang pada pemilik kos namun si penyewa tidak membayarnya dan mengatakan orangtuanya belum mengiriminya uang, ia meminta penangguhan waktu sampai beberapa hari kemudian dan pemilik kos menyetujuinya. Pada saat waktu yang ditentukan tiba, penyewa kos masih belum membayar uang sewa kos namun masih saja berdalih memberi alasan dan meminta penangguhan waktu lagi, kadang kala penyewa kos kerap kali melakukan persembunyian atau menghindari pemilik kos.

Penyelesaian yang dilakukan pemilik kos Al-Hikmah adalah yang pertama memberikan peringanan yang kedua memberikan peringatan secara lisan dan yang terakhir memberikan penegasan untuk si penyewa kos mencari kos yang lain saja. Penyelesaian yang dilakukan kos Al-Hikmah sama halnya dengan kos lainnya seperti kos Sultan WiFi dan kos Azzam.²³

Peraturan yang tertulis dari Gampong Blang Pulo dinyatakan bahwa jam bebas mahasiswa dan terkhusus mahasiswi, bebas berkeliaran di luar di bawah jam 23:00 WIB. Peraturan tersebut di tulis dan di tempelkan di masing-masing dinding pintu kos.²⁴ Peraturan tersebut telah di sepakati bersama antara pemilik kos, jauh sebelum pemilik kos mendapatkan izin membuka kos. Dalam hal ini, pemilik kos turut menyatakan perjanjian dengan penyewa sebelum kesepakatan terjadi antara pemilik kos dengan penyewa kos.²⁵

Mahasiswa di tuntutan mengerjakan tugas-tugas yang telah di berikan dosen padanya, baik secara individu maupun kelompok. Jika tugas individu maka mahasiswa/i bebas memilih waktu pengerjaannya sendiri namun, jika tugas yang diberikan dalam

²¹ Maryani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²² Maryani, Pemilik Kos Al-Hikmah, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²³ Maryani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²⁴ Ahmad Adami, Geuchik Gampong Blang Pulo, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²⁵ Maryani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

bentuk kelompok maka mahasiswa/i harus menyesuaikan waktunya dengan waktu mahasiswa/i lain.²⁶ Kesepakatan dalam kesamaan waktu luang yang mereka miliki adalah sering ada di malam hari sehingga membuat mereka mengerjakan tugasnya di malam hari bersama-sama. Kerap kali tugas yang mereka kerjakan, memakan waktu lebih sehingga membuat mahasiswa/i ini pulang terlambat ke kos. Hal tersebut sudah melanggar perjanjian awal antara pemilik kos dengan penyewa kos.

Pemilik kos yang mengetahui bahwa beberapa anak kosannya pulang larut malam maka akan memberikan sanksi peringatan terlebih dahulu dan apabila penyewa kos masih saja pulang larut malam dengan berbagai macam alasan yang diberikannya maka pemilik kos akan menindaklanjuti permasalahan tersebut dengan menutup pintu pagar kosan tepat pada jam yang telah mereka tentukan.²⁷ Terkhusus pada kos Sultan WiFi bila sudah memberikan peringatan beberapa kali pada penyewa namun si penyewa kos masih saja mengabaikan tegurannya maka pemilik kos akan melakukan pengakhiran perjanjian dengan penyewa kos harus meninggalkan kos tersebut.²⁸

Dari aparat Gampong Blang Pulo sendiri, jika menemukan mahasiswa terkhusus mahasiswi jika masih berada di luar (caffe) atau tidak berada di kosan maka akan memberikan peringatan dan menyuruh mahasiswa/i tersebut segera kembali ke kosan mereka.²⁹ Penyelesaian lain yang dilakukan aparat Gampong Blang Pulo adalah mengumpulkan kembali para pemilik kos yang ada di Blang Pulo untuk lebih tegas pada anak kos mereka.

Aceh adalah Serambi Mekah, yang dimana dalam Syariat Islam yang di terapkan di Aceh bahwa tidak boleh ada laki-laki dan perempuan berada dalam satu tempat hanya berdua saja.³⁰ Perjanjian tertulis atas kesepakatan bersama dengan tegas menyatakan bahwa jika kos yang di huni oleh dominan laki-laki maka perempuan tidak boleh memasuki kawasan tersebut dan sebaliknya jika kosan tersebut dominan perempuan

²⁶ Annur Azza dkk, Penyewa Kos, Wawancara pada hari Senin Novemver 2024

²⁷ Maryani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²⁸ Fadila Astari, Pemilik Kos Sultan WiFi, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

²⁹ Ahmad Adami, Geuchik Gampong Blang Pulo, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

³⁰ Febrina Azhara Siregar. "Pengaruh Pembatasan Jam Malam Bagi Perempuan Terhadap Pelecehan Seksual Dalam Perspektif Kriminologi (Studi Kasus Di Kota Banda Aceh)." PhD diss., UIN Ar-Raniry Fakultas Syariah dan Hukum, 2024.

maka laki-laki tidak di izinkan memasuki kawasan kos tersebut.

Jarak kosan dengan kampus terbilang jauh bila berjalan kaki, seringkali mahasiswi meminta bantuan teman laki-laki untuk antar jemput ia dari kosan ke kampus dan dari kampus ke kosan.³¹ Batas kawasan yang bisa di masuki adalah hanya sebatas pagar saja bila salah satu dari antara mereka menyalahi aturan tersebut yaitu dalam masuk kos bersama-sama maka akan di kenakan sanksi hukum syariah yang berlaku di Aceh.

Bila kedapatan ada perempuan dan laki-laki berada dalam satu ruang yang sama (dalam kos) dan hanya berdua saja maka pemilik kos akan mengeluarkan penyewa kos dari kosannya dan menyerahkan permasalahan tersebut pada aparat Gampong. Dari aparat Gampong sendiri akan melakukan penyelesaian berupa melakukan pemanggilan orangtua atau perwalian dari masing-masing mahasiswa/i tersebut.³² Dalam hal ini, setelah orangtua atau perwalian dari masing-masing mahasiswa/i tersebut tiba, penyelesaian permasalahan akan dilakukan secara kekeluargaan yaitu dengan menikahkan laki-laki dan perempuan (penyewa kos) tersebut. Jika dari masing-masing perwalian atau dari penyewa kos sendiri menolak menikah maka kasus ini akan di bawa aduan ke Dinas Syariat Islam untuk ditindak lanjuti sesuai ketentuan yang berlaku.

Setiap kos memiliki fasilitasnya masing-masing yang diberikan oleh pemilik kos kepada penyewa kos dan dalam hal ini, penyewa kos berkewajiban memelihara, merawat fasilitas tersebut saat memakainya. Bila saat pemakaian fasilitas dengan sengaja atau tanpa sengaja penyewa kos merusak fasilitas tersebut maka penyewa kos berkewajiban mengganti kerugian atas kerusakan yang dilakukannya. Fasilitas umum yang tersedia dalam kos tersebut berupa kipas angin, lemari dan kasur.³³

Pada dasarnya manusia itu mempunyai karakter yang berbeda-beda dan tingkat emosional nya pun berbeda. Dalam perjanjian tertulis antara si pemilik kos dan si penyewa yaitu ada unsur poin yang mana dalam poin tersebut tidak mengganggu kenyamanan penyewa lain. Oleh karena itu, jika terjadinya suatu perkelahian antara penyewa sesama penyewa maka, pemilik kos akan ikut andil dalam penyelesaiannya, dan dari kejadian tersebut mampu menyebabkan mengganggu hal nyaman bagi penyewa

³¹ Nuraina, Penyewa Kos Sultan WiFi, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

³² Ahmad Adami, Geuchik Gampong Blang Pulo, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

³³ Maryani dkk, Pemilik Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

lainnya.³⁴

Hal tersebut juga melanggar isi perjanjian yang telah di sepakati bersama. seperti kasus yang terjadi pada salah satu kos Gampong Blang Pulo, yang mana kos tersebut milik ibu Dinda Yulia yang bernama kos Azzam. Adapun kejadian perkelahian antara si penyewa kos sesama penyewa di kos tersebut. d\Dalam hal ini, kejadian yang terjadi pada kos tersebut si penyewa mengatakan awal mula kejadian itu berawal saat berada di kampus. bahwa dirinya di ajak bermain dalam permainan bola voli di kawasan kampus dengan adanya taruhan berupa uang tunai Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah). Adapun si penyewa pun menyetujuinya dan ikut bergabung bermain. tiba pada akhir permainan tersebut, terjadi kericuhan akibat kecurangan sebelah pihak dalam permainan tersebut. yang mana tuduhan tersebut dituduhkan ke si penyewa ini, Sehingga terjadilah adu mulut sesama para pemain.³⁵

Oleh karena itu, tidak ada penyelesaian atas kejadian itu di tempat sehingga kejadian adu mulut tersebut terjadi lagi pada tempat tinggal kos si penyewa ini pada malam hari dan berujung dengan perkelahian sesama penyewa kos tersebut. hal tersebut di ketahui oleh pemilik kos, dengan adanya pengaduan pengeluhan oleh penyewa lainnya yang terganggu kenyamanannya sehingga akan di tindaklanjuti sesuai dengan peraturan yang ada. Tindakan penyelesaian yang dilakukan oleh pemilik kos yang pertama yaitu dengan mencari solusi atas permasalahan si penyewa.³⁶ Adapun jika permasalahan tersebut tidak dapat di selesaikan oleh si pemilik kos maka, penyelesaian tersebut akan di serahkan kepada pihak aparat Gampong Blang Pulo. yang kedua, memberikan teguran lisan kepada penyewa yang terlibat. yang ketiga, apabila teguran tersebut diabaikan maka akan diberikan sanksi dikeluarkan dari kos tersebut. Sanksi ini bertujuan untuk menjaga ketertiban dan memberikan efek jera bagi penyewa lain.

Berdasarkan hasil wawancara para pihak pemilik kos pada Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu, yaitu ibu Maryani, ibu Fadila Astari dan ibu Dinda Yulia informasi yang diperoleh menunjukkan bahwa pembelaan hukum yang dipilih pemilik kos untuk disewakan adalah menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, khususnya lewat mediasi.

³⁴ Dinda Yulia, Pemilik Kos Azzam, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

³⁵ Noval Saputra, Penyewa Kos, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

³⁶ Dinda Yulia, Pemilik Kos Azzam, Wawancara pada hari Senin, 10 November 2024

Mediasi ialah prosedur penanggulangan sengketa dalam bentuk perundingan guna menyelesaikan permasalahan dengan dibantu oleh pihak luar yang adil guna mencari penyelesaian sengketa yang memuaskan kedua belah pihak.

Wanprestasi yaitu kegagalan para pihak untuk melakukan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian.³⁷ Wanprestasi dapat disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan. Wanprestasi seorang debitur yang melalaikan janjinya dapat berupa³⁸:

- 1) Debitur gagal memberikan apa yang dijanjikan.
- 2) Debitur melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai kesepakatan kepada kreditur.
- 3) Debitur membuat janji tapi terlambat.
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan berdasarkan kesepakatan.

Dalam upaya penyelesaian wanprestasi permasalahan atas sewa menyewa kamar kos dipilih dengan menggunakan cara kekeluargaan yakni mediasi atau non litigasi yang didasarkan dengan keinginan dari kedua belah pihak guna bersama-sama sependapat berunding dan bernegosiasi atas permasalahan diantara keduanya. Pemilik kos mengatakan bahwa penyelesaian dapat dibicarakan secara baik-baik dengan tujuan sama-sama melindungi nama baik antara pemilik dan penyewa namun tentunya pemilik terlebih dahulu memberikan teguran kepada penyewa atas wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa sebagaimana sesuai dengan kesepakatan bersama. Prosedur penanggulangan sengketa tersebut dilaksanakan oleh para pihak tidak dengan melibatkan pihak lain, termasuk dari perangkat desa serta perangkat desa yang lain. Pada persoalan tersebut, disarankan musyawarah dan mediasi sebagai sarana penyelesaian masalah. Pada hakekatnya dapat ditempuh atas dasar kesadaran para pihak bukan lewat jalan pengadilan.

4. KESIMPULAN

³⁷ Dina Fazriah. "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 1, no. 2 (2023): 56-60.

³⁸ Dhira Utara Umar. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Privatum* 8, no. 1 (2020): 12-18.

Berdasarkan pembahasan mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa kamar kos di Gampong Blang Pulo, dapat disimpulkan bahwa pelanggaran terhadap perjanjian sewa menyewa terutama terkait ketidakpatuhan terhadap aturan-aturan yang telah disepakati, seperti waktu pembayaran sewa dan penggunaan fasilitas kos, merupakan masalah utama yang menyebabkan wanprestasi. Faktor-faktor seperti ketidaktahuan kontrak, komunikasi yang buruk, dan perubahan situasi luar kontrol penyewa, seperti bencana alam, turut memperburuk risiko terjadinya wanprestasi. Saran yang dapat diberikan adalah pentingnya peningkatan pemahaman dan kesadaran hukum penyewa tentang isi kontrak, serta memperkuat saluran komunikasi antara pemilik kos dan penyewa untuk mengurangi konflik. Selain itu, implementasi sanksi yang tegas oleh aparat Gampong terhadap pelanggaran perjanjian, serta pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik sewa menyewa kos dapat membantu mengurangi kasus wanprestasi di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Fitriani, Evi. *Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa Menyewa*. Yogyakarta: Mitra Wacana Media, 2021.
- Gunawan, Widjaja. *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Khairandy, Ridwan. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Yogyakarta: FH UII Press, 2003.
- Pohan, Arifin. *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya dalam Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Putri, Erna. *Prinsip Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Properti*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2019.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Wirnata, Frans Hendra. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Jurnal, Skripsi, dan Karya Ilmiah Lainnya

Fazriah, Dina. *"Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian."* Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat 1, no. 2 (2023): 56-60.

<https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/304>

Mulia, Fitri Yasni. *"Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tidak Tertulis Yang Berakibat Wanprestasi Pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya Dijalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru."* PhD diss., Universitas Islam Riau, 2021.
<https://repository.uir.ac.id/8045/>

Nimah, Infatihatur, dan Nur Amaliyah Purwitasari. *"Penyelesaian Terhadap Tindakan Wanprestasi Antara Pemilik Kos Dengan Penghuni Kos."* Journal Sains Student Research 1, no. 1 (2023): 1038-1043. <https://doi.org/10.61722/jssr.v1i1.435>

Roziq, Muhammad Khoirur. *"Pembayaran Panjar Pada Penyewaan Kamar Kos di Desa Larangan Tokol Kecamatan Tlanakan Kabupaten Pamekasan Berdasarkan Perspektif Ekonomi Islam."* PhD diss., Institut Agama Islam Negeri Madura, 2019.
<http://etheses.iainmadura.ac.id/2328/>

Sangaji, Fanessa. *"Analisis Yuridis Terhadap Bentuk-Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos-Kosan."* PhD diss., Universitas Khairun Ternate, 2021.
<https://Sangaji%2C+Fanessa.+%22Analisis+Yuridis+Terhadap+Bentuk-Bentuk+Penyelesaian+Pembayaran+Bila+Terjadi+Wanprestasi+Dalam+Perjanjian+Sewa+Menyewa+Kamar+Kos-Kosan.%22>

Sari, Surya Putri Permata, dan Nuswardhani. *"Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Kos Wisma Ratu Rizky."* PhD diss., Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2021.
<https://eprints.ums.ac.id/30262/>

Umar, Dhira Utara. *"Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata."* Lex Privatum 8, no. 1 (2020): 12-18.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/28519>

Internet

KBBI. "Arti Kata Indekos", <https://kbbi.web.id/indekos>, diakses pada tanggal 11 Desember 2024.

KBBI. "Arti Kata Sewa", <https://kbbi.web.id/sewa>, di akses pada tanggal 11 Desember 2024.

SIP Law Firm. "Ingin Bisnis Rumah Kos-kosan, Cek Syarat Dan Prosedurnya", <https://siplawfirm.id/ingin-bisnis-rumah-kos-kosan-cek-syarat-danprosedurnya/>,

Jurnal Ilmiah Mahasiswa (JIM-FH)
E-ISSN: 2798-8457
Volume VIII, Nomor 1, Januari 2025
Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh

