



Efektivitas Klausul Ganti Kerugian Dalam Perjanjian Sewa Kos Mahasiswa: Perspektif Penyewa Dan Pemilik di Pancing

Rejeki Karina Banurea¹, Sri Hadiningrum², Parlaungan Gabriel Siahaan³, Adinda Putri Br. Sitepu⁴, Anisa Putri⁵, Arini Maulida Sitepu⁶, Elisman Pangondiyon Siregar⁷

Universitas Negeri Medan, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia¹⁻⁷

Email Korespondensi: rejekikarinabanurea@gmail.com¹, srihadiningrum@unimed.ac.id², parlaungansiahaan@unimed.ac.id³, adindaputi978@gmail.com⁴, aniisaputri0311@gmail.com⁵, arinisitepu94@gmail.com⁶, diansiregar854@gmail.com⁷

Article received: 06 Mei 2025, Review process: 17 Mei 2025

Article Accepted: 15 Juni 2025, Article published: 23 Juni 2025

ABSTRACT

Indemnity clauses are an essential component of lease agreements, particularly in the context of student boarding houses, which are prone to conflicts arising from facility damage or breaches of agreement. This study aims to evaluate the effectiveness of indemnity clauses in student rental agreements from the perspectives of tenants and landlords around Jalan Pancing, Percut Sei Tuan District, Deli Serdang Regency. The method used is normative-empirical legal research, employing statutory, case, and field interview approaches. The results show that most tenants do not receive clear information regarding responsibility for damages due to the absence of written agreements or documentation of the initial condition of the rooms. Conversely, landlords generally apply indemnity systems that lack transparency and do not involve tenants fairly in the decision-making process. The study concludes that indemnity clauses have not yet functioned effectively as a mechanism of legal protection. It is necessary to establish clear and fair written agreements and provide basic legal education to ensure a more balanced and just rental relationship.

Keywords: *Indemnity Clause, Boarding House Rental Agreement, Students*

ABSTRAK

Klausul ganti rugi merupakan bagian penting dalam perjanjian sewa menyewa, khususnya dalam konteks rumah kos mahasiswa yang memiliki potensi konflik akibat kerusakan fasilitas atau pelanggaran kesepakatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas klausul ganti rugi dalam perjanjian sewa kos mahasiswa dari sudut pandang penyewa dan pemilik kos di sekitar Jalan Pancing, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris, melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, studi kasus, serta wawancara lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar penyewa tidak mendapatkan kejelasan mengenai tanggung jawab atas kerusakan, akibat tidak adanya perjanjian tertulis maupun dokumentasi kondisi awal kamar. Sebaliknya, pemilik kos umumnya memberlakukan sistem ganti rugi yang tidak transparan dan belum melibatkan partisipasi penyewa secara adil. Penelitian ini menyimpulkan bahwa klausul ganti rugi belum berjalan secara efektif sebagai mekanisme perlindungan hukum. Diperlukan penyusunan perjanjian tertulis yang adil dan edukasi hukum sederhana agar hubungan sewa menyewa lebih seimbang dan berkeadilan.

Kata Kunci: *Klausul Ganti Rugi, Perjanjian Sewa Kos, Mahasiswa*

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa-menyewa merupakan bagian dari hubungan hukum perdata yang kerap terjadi dalam kehidupan masyarakat, baik dalam skala kecil maupun besar. Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu, dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalannya (Subekti, 2005).

Seiring perkembangan dunia pendidikan dan meningkatnya jumlah mahasiswa yang berasal dari berbagai daerah, kebutuhan akan hunian sementara seperti rumah kos mengalami peningkatan signifikan. Rumah kos menjadi alternatif tempat tinggal yang fleksibel, terjangkau, dan mudah diakses oleh mahasiswa, sehingga perjanjian sewa kos menjadi salah satu bentuk kontrak yang paling umum dijumpai dalam masyarakat akademik.

Dalam praktik perjanjian sewa kos, salah satu elemen penting yang sering dicantumkan adalah klausul ganti kerugian. Klausul ini merupakan bagian dari bentuk pengaturan tanggung jawab hukum yang bertujuan memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak apabila terjadi kerusakan, kehilangan, atau pelanggaran terhadap isi perjanjian. Klausul semacam ini memiliki fungsi preventif agar tidak terjadi konflik yang merugikan salah satu pihak, serta berfungsi represif jika sengketa tidak dapat dihindarkan (Salim, 2004).

Dalam praktik hukum perdata, ganti kerugian dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis berdasarkan sifat dan bentuk kerugiannya. Pertama, ganti rugi materiil, yaitu kerugian yang dapat diukur secara finansial, seperti kerusakan barang atau kehilangan pendapatan. Kedua, ganti rugi imateriil, yaitu kerugian yang tidak dapat diukur secara finansial, seperti penderitaan mental atau kerusakan reputasi. Ketiga, ganti rugi nominal, yaitu kompensasi dalam jumlah kecil yang diberikan ketika kerugian tidak dapat dibuktikan secara nyata namun pelanggaran hukum telah terjadi. Keempat, ganti rugi penghukuman (*punitive damages*), yaitu kompensasi yang diberikan sebagai hukuman kepada pelaku pelanggaran, biasanya dalam jumlah yang melebihi kerugian yang sebenarnya. Jenis-jenis ganti kerugian ini dapat dijadikan acuan dalam merumuskan klausul ganti kerugian dalam perjanjian, sesuai dengan kebutuhan dan kesepakatan para pihak (Amalia, 2012)

Namun, dalam praktiknya, penyusunan klausul ganti rugi kerap tidak mencerminkan prinsip keadilan kontraktual. Dalam banyak kasus, klausul tersebut disusun secara sepihak oleh pemilik kos tanpa partisipasi atau pemahaman memadai dari pihak penyewa. Ketidakseimbangan posisi tawar menyebabkan penyewa, yang umumnya adalah mahasiswa, tidak memiliki ruang untuk menyampaikan keberatan atau melakukan negosiasi terhadap isi klausul (Ambarita, Sitinjak, & Yusuf, 2022). Hal ini menimbulkan potensi terjadinya pelanggaran terhadap asas kebebasan berkontrak secara adil.

Fenomena ketidakseimbangan dalam penerapan klausul ganti kerugian juga tercermin dalam beberapa kasus di berbagai daerah. Misalnya, terdapat kasus di

mana penghuni kos baru diminta untuk membayar ganti rugi atas kerusakan fasilitas yang sebenarnya sudah ada sebelum mereka menempati kamar tersebut. Hal ini terjadi karena tidak adanya dokumentasi kondisi awal kamar atau perjanjian tertulis yang jelas mengenai tanggung jawab atas kerusakan yang sudah ada. Situasi semacam ini menimbulkan ketidakadilan bagi penyewa baru yang harus menanggung beban kerusakan yang bukan akibat perbuatannya (Iqbal & Malik, 2024). Di Kota Medan, kasus serupa juga pernah terjadi. Seorang mahasiswi Universitas Negeri Medan mengalami penggusuran sepihak oleh pemilik kos tanpa pemberitahuan sebelumnya. Saat kembali dari kampus, ia mendapati kamar kosnya telah dibongkar, padahal masa sewanya masih berlangsung. Kasus ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum terhadap penyewa ketika klausul perjanjian tidak dirancang secara adil dan transparan (Ngadimin, 2023). Oleh karena itu penelitian ini bertujuan mengetahui efektivitas klausul ganti kerugian dalam perjanjian sewa kos mahasiswa dari perspektif penyewa dan pemilik kos.

METODE

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris, yang merupakan riset berbasis literatur dengan memeriksa berbagai sumber yang relevan dengan objek yang diteliti. Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan kasus (*case approach*) yang berkaitan dengan situasi konkret. Metode ini fokus pada norma hukum, di mana peneliti melakukan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum yang dapat membantu menjawab isu hukum yang dihadapi. Selain itu, penelitian ini juga mengadopsi metode hukum empiris, yang bertujuan untuk melihat hukum dalam konteks yang nyata, atau dengan kata lain, meneliti bagaimana hukum berfungsi dalam masyarakat. Secara umum, hukum empiris banyak digunakan sebagai bahan kajian dalam masyarakat (Rosidi, M. Zainuddin, & Arifiana, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Klausul Ganti Rugi dalam Praktik Perjanjian Sewa Kos

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa antara pemilik kos dan mahasiswa sebagai penyewa, penting untuk menelaah aspek klausul ganti kerugian sebagai bagian dari perlindungan hukum yang seharusnya memberikan kepastian dan keadilan bagi kedua belah pihak. Merujuk pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sewa menyewa merupakan suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah uang. Dalam praktiknya, klausul ganti kerugian sering kali dimasukkan sebagai bagian dari kesepakatan, namun tidak selalu dijalankan sesuai dengan prinsip keadilan kontraktual (Muhammad Sadi Is, 2024).

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan terhadap penyewa kos dan pemilik kos di sekitar Jalan Pancing, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, ditemukan bahwa masih banyak praktik perjanjian yang dilakukan tanpa kejelasan hukum, terutama dalam hal tanggung jawab atas kerusakan fasilitas kos.

Mayoritas penyewa kos mengaku bahwa mereka tidak pernah diberikan atau menandatangani perjanjian tertulis yang secara jelas mengatur tentang klausul ganti rugi, sehingga apabila terjadi kerusakan, mereka sering kali berada dalam posisi yang dirugikan.

Sebagai contoh nyata, salah satu penyewa bernama Teby Banjarnahor yang menyewa kost di sekitar Jalan Selamat Ketaren, mengalami masalah ketika colokan listrik di kamarnya tiba-tiba tidak berfungsi. Ia sudah melaporkan kerusakan tersebut kepada pemilik kos, namun perbaikan tidak segera dilakukan. Selama beberapa hari, ia harus menumpang mengecas ponsel di kamar teman sebelah. Ketika akhirnya perbaikan dilakukan, pemilik kos meminta agar biaya perbaikan dibagi dua. Hal ini menimbulkan keberatan dari Teby, sebab menurutnya kerusakan tersebut sudah ada sejak awal kamar ditempati dan bukan karena kelalaiannya. Sayangnya, tidak ada dokumentasi atau berita acara penyerahan kamar yang bisa dijadikan bukti.

Situasi serupa terjadi dengan Idola Pakpahan di kost tempatnya tinggal di sekitar Jalan Selamat Ketaren. Di ini Idola, melaporkan bahwa keran air di kamar mandi bersama rusak dan menyebabkan ketidaknyamanan bagi seluruh penyewa. Namun, biaya perbaikan tetap dibebankan secara kolektif tanpa pengecekan siapa yang menyebabkan kerusakan tersebut. Hal ini juga terjadi dikost di sekitar jalan Rela, di mana penyewa bernama Lestari Sinaga dan juga Indah Siregar melaporkan bahwa selain kerusakan pada pintu kamar mandi, akses internet Wi-Fi juga bermasalah karena pemilik kos telat membayar tagihan. Padahal, para penyewa sudah membayar biaya Wi-Fi kepada pemilik kos. Saat pemilik dikenai denda, biaya tersebut juga dibebankan kepada para penyewa. Hal ini menunjukkan lemahnya pengaturan dan perlindungan hukum bagi penyewa, serta tidak adanya transparansi dalam pengelolaan fasilitas kos.

Sementara itu, Maya Aulia yang tinggal di sekitar Jalan Taduan mengungkapkan bahwa lantai kamar mandi di kamarnya mengalami retakan kecil yang sudah ia laporkan sejak awal. Namun karena tidak segera diperbaiki, keretakan tersebut semakin parah dan saat dilakukan perbaikan, pemilik kos meminta Maya untuk membayar seluruh biaya perbaikan. Maya merasa hal tersebut tidak adil karena ia telah melaporkan kerusakan sejak awal, dan kerusakan tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik kos.

Dari sisi pemilik kos, hasil wawancara menunjukkan beragam sikap. Ibu Mega Silitonga, pemilik kost disekitar Jalan Rela, menyatakan bahwa biaya kerusakan fasilitas umum seperti kamar mandi akan ditanggung secara kolektif oleh seluruh penyewa tanpa melihat siapa yang menyebabkan kerusakan. Menurutnya, karena fasilitas digunakan bersama, maka tanggung jawab juga bersifat kolektif.

Di sisi lain, Bapak Aji Pakpahan, cenderung menggunakan pendekatan yang lebih proporsional. Ia mengaku akan memperbaiki fasilitas terlebih dahulu, kemudian mencari tahu penyebab kerusakan. Jika kerusakan disebabkan oleh usia pakai, maka ia akan menanggung biaya tersebut, namun jika karena kelalaian penyewa, maka penyewa akan dikenai biaya sesuai tingkat kerusakan. Bapak Budi menyadari pentingnya komunikasi dan transparansi, meskipun ia juga belum

membuat perjanjian tertulis formal. Berbanding terbalik dengan Ibu Aruan Di jalan Selamat Ketaren, ia memiliki kebijakan untuk membagi dua biaya perbaikan jika terjadi kerusakan, jadi jika terjadi kerusakan di kost maka biaya perbaikan dibagi dua dengan penyewa kost.

Pandangan Penyewa dan Pemilik Kos terhadap Klausul Ganti Rugi

Pandangan penyewa terhadap klausul ganti rugi menunjukkan bahwa sebagian besar penyewa tidak mengetahui secara pasti aturan terkait tanggung jawab atas kerusakan. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya perjanjian tertulis yang diberikan oleh pemilik kos saat awal masa sewa. Penyewa hanya menerima kunci kamar tanpa adanya penjelasan rinci mengenai hak dan kewajiban mereka, termasuk tentang tanggung jawab apabila terjadi kerusakan pada fasilitas kamar

Dalam praktiknya, ketika kerusakan terjadi, penyewa sering kali dibebankan biaya perbaikan, bahkan untuk kerusakan yang sudah ada sejak awal atau yang telah mereka laporkan sebelumnya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpuasan karena penyewa merasa telah bersikap kooperatif, namun tidak mendapatkan perlakuan yang adil. Ketika menghadapi situasi seperti fasilitas rusak, Wi-Fi tidak berfungsi, atau biaya tambahan tanpa kejelasan, mereka cenderung merasa dirugikan. Hal ini diperkuat oleh fakta bahwa mayoritas tidak pernah menandatangani perjanjian tertulis, sehingga merasa tidak punya dasar hukum untuk membela diri.

Umumnya penyewa menginginkan kejelasan dan perlakuan yang adil dalam setiap kesepakatan, sedangkan pemilik kos lebih fokus pada efisiensi pengelolaan. Kurangnya informasi, dokumentasi, dan perjanjian tertulis menyebabkan ketimpangan antara kedua belah pihak. Hal ini berdampak pada penerapan klausul ganti rugi yang lebih sering menjadi sumber permasalahan dibanding sebagai alat perlindungan yang seimbang dalam hubungan sewa menyewa.

Penyewa umumnya memandang bahwa klausul ganti rugi akan menjadi wajar dan dapat diterima apabila terdapat kejelasan sejak awal, transparansi dalam proses, serta komunikasi yang terbuka antara kedua belah pihak. Di sisi lain, pemilik kos memandang klausul ganti rugi sebagai cara untuk menjaga kelayakan fasilitas dan menghindari kerugian pribadi.

Beberapa pemilik kos cenderung merasa lebih efisien jika biaya kerusakan fasilitas umum dibebankan secara kolektif kepada seluruh penyewa, karena sulit untuk memastikan siapa yang menyebabkan kerusakan. Pandangan ini juga muncul karena banyak kos yang tidak memiliki sistem pengawasan atau catatan pemakaian fasilitas bersama, sehingga pemilik merasa sulit menentukan pihak yang bertanggung jawab secara pasti. Selain itu pula beberapa pemilik kost yang sudah lebih berpengalaman dan terbuka, menunjukkan pendekatan yang lebih proporsional, yakni dengan menilai kerusakan terlebih dahulu dan menentukan apakah itu akibat usia pakai atau karena kelalaian penyewa. Namun tetap saja, sebagian besar pemilik kos belum memiliki kebiasaan membuat perjanjian tertulis atau melakukan dokumentasi awal kondisi kamar, karena menganggap hal tersebut terlalu rumit atau tidak terlalu penting dilakukan dalam skala kos kecil.

Efektivitas Klausul Ganti Rugi

Klausul dalam perjanjian sewa menyewa harus mencerminkan kesepakatan bersama (*consensus*) dan asas keadilan kontraktual. Perjanjian tidak boleh dibuat sepihak atau menempatkan salah satu pihak dalam posisi yang merugikan. Dalam kasus-kasus di atas, tampak bahwa kebanyakan pemilik kos masih menyusun perjanjian secara lisan dan tidak melibatkan penyewa dalam diskusi isi kontrak, sehingga mencederai asas kebebasan berkontrak secara adil (Setiawan, 2014).

Berdasarkan hasil temuan di lapangan, efektivitas klausul ganti rugi dalam perjanjian sewa kos mahasiswa masih belum optimal. Banyak perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa dokumen tertulis yang menjelaskan secara rinci mengenai tanggung jawab atas kerusakan fasilitas. Hal ini menyebabkan penyewa berada dalam posisi yang lemah dan sering kali dirugikan, terutama ketika terjadi kerusakan yang sebenarnya bukan disebabkan oleh mereka. Selain itu, minimnya dokumentasi kondisi awal kamar juga menjadi masalah tersendiri, karena tidak ada bukti tertulis atau visual yang bisa dijadikan pegangan saat terjadi perselisihan.

Di sisi lain, para pemilik kos juga belum sepenuhnya memahami pentingnya klausul ganti rugi yang adil dan transparan. Beberapa pemilik membuat aturan secara sepihak, bahkan menerapkan sistem pembagian biaya perbaikan tanpa melihat siapa yang sebenarnya bertanggung jawab. Padahal, perjanjian yang baik seharusnya disusun berdasarkan kesepakatan bersama dan tidak boleh memberatkan salah satu pihak.

Kurangnya pemahaman hukum dari kedua belah pihak, baik penyewa maupun pemilik kos, juga menjadi faktor utama yang memengaruhi rendahnya efektivitas klausul ini. Jika tidak ada kesadaran akan pentingnya perjanjian tertulis dan kejelasan tanggung jawab, maka potensi konflik akan selalu ada. Oleh karena itu, dibutuhkan edukasi hukum sederhana bagi mahasiswa penyewa kos serta dorongan bagi pemilik kos untuk menyusun perjanjian yang lebih tertib dan adil.

Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maka dari itu, penting bagi para pihak untuk menyusun perjanjian sewa menyewa secara tertulis agar dapat menjadi alat bukti hukum yang kuat apabila terjadi sengketa. Selain itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen (*dalam hal ini penyewa kos*) berhak mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa, termasuk layanan tempat tinggal (Safira, 2017).

Oleh karena itu, pemilik kos sebagai pelaku usaha juga memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi tempat tinggal dan bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi bukan karena kesalahan penyewa. Dengan penerapan prinsip dan ketentuan hukum ini secara konsisten, maka keadilan kontraktual dapat lebih dijamin dan hubungan antara pemilik kos dan penyewa akan menjadi lebih harmonis dan setara.

SIMPULAN

Kesimpulan, klausul ganti rugi dalam perjanjian sewa kos mahasiswa belum efektif memberikan perlindungan hukum yang adil bagi kedua belah pihak karena

banyak perjanjian dilakukan secara lisan tanpa dokumen tertulis yang jelas, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka peluang perselisihan, terutama ketika terjadi kerusakan fasilitas yang bukan akibat kelalaian penyewa namun tetap dibebankan secara sepihak oleh pemilik kos. Ketidakseimbangan ini diperburuk oleh minimnya pemahaman hukum dari kedua belah pihak mengenai pentingnya penyusunan klausul yang sesuai dengan prinsip keadilan dan hukum perdata, sehingga klausul yang seharusnya mengatur tanggung jawab dan melindungi hak masing-masing justru menjadi sumber ketidakadilan. Tanpa edukasi hukum dan transparansi dalam proses sewa, sulit tercipta hubungan hukum yang setara, aman, dan saling menguntungkan antara penyewa dan pemilik kos.

DAFTAR RUJUKAN

Amalia, Nanda. *Hukum Perikatan*. Aceh: Unimal Press, 2012.

Ambarita, Lenny Mutiara, Humala Sitinjak, and Imman Sitinjak Yusuf. "Aspek Hukum Perdata Tentang Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Yang Dilakukan Secara Lisan Dan Nota Bon Pembayaran." *Jurnal MORALITA* 3, no. 1 (2022): 32-58.

Iqbal, Muhammad, and A Malik. "Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Rumah Kos Dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa (Studi Penelitian Di Gampong Lheu Blang Kabupaten Darul Imarah Kecamatan Besar)." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 8, no. 2 (2024): 470-483.

Muhammad Sadi Is, dkk. *Hukum Perdata*. Bali: Infes Media, 2024.

Ngadimin. *Mahasiswi Universitas Negeri Medan Kaget, Pulang Ngampus KamarKosnya Sudah Digusur*. 3 18, 2023. https://www.harapanrakyat.com/2023/03/mahasiswi-universitas-negeri-medan-kaget-pulang-ngampus-kamar-kosnya-sudah-digusur/?utm_source=chatgpt.com.

Rosidi, Ahmad, M. Zainuddin, and Ismi Arifiana. "Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research)." *Journal Law and Government* 2, no. 1 (2024): 46-58.

Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017.

Salim. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: SinarGrafika, 2004.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*. Jakarta: FH - UTAMA, 2014

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 2005.