

ABSTRAK

MUHAMMAD FARHAN GHIFARI FIRDAUSA (2025): “Pelaksanaan Hukum Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung dalam Perspektif KUH Perdata”

Penelitian ini dilatar belakangi oleh maraknya praktik sewa menyewa kosan yang dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis, khususnya di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung. Kondisi ini memunculkan permasalahan hukum, terutama ketika terjadi sengketa antara pemilik kos dan penyewa, yang tidak memiliki dasar hukum tertulis untuk dijadikan rujukan dalam penyelesaian konflik.

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengetahui praktik perjanjian sewa menyewa kosan antara pemilik kos dan penyewa di Kecamatan Cibiru Kota Bandung. 2) Menganalisis permasalahan hukum yang timbul akibat tidak adanya perjanjian tertulis. 3) Mengkaji perlindungan hukum bagi para pihak dalam perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori perjanjian dalam hukum perdata, khususnya asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas itikad baik, dan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan dan wawancara kepada penyewa dan pemilik kos di Kecamatan Cibiru sebagai data primer.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) Sebagian besar perjanjian sewa menyewa kosan dilakukan secara lisan dan informal, tanpa dokumen tertulis yang sah. 2) Permasalahan yang timbul meliputi pengusiran sepihak, tidak adanya pengembalian uang jaminan, serta ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara pemilik kos dan penyewa. 3) Tidak adanya perjanjian tertulis menyebabkan penyewa kesulitan memperoleh perlindungan hukum apabila terjadi sengketa, karena lemahnya alat bukti untuk menuntut haknya. Oleh karena itu, dibutuhkan kesadaran dari kedua pihak untuk membuat perjanjian tertulis serta adanya pengawasan dari pemerintah daerah terhadap pengelolaan rumah kos.

Kata kunci: Sewa menyewa, rumah kos, perjanjian, KUH Perdata, perlindungan hukum.