



Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemilik Dengan Penyewa Dalam Usaha Kost Di Kota Serang

Sulasno¹, TB M Kasyif Ulum Kaliba²

Universitas Serang Raya, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: sulasno1971@gmail.com, kasyifulum.u.k@gmail.com

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 12 Maret 2026

ABSTRACT

This study examines the implementation of lease agreements between landlords and tenants in boarding house businesses in Serang City and evaluates the legal settlement mechanisms applied when a breach of contract (wanprestasi) occurs. The research aims to identify how lease agreements are implemented between landlords and tenants in boarding house businesses in Serang City and how legal remedies are pursued when contractual breaches arise. This study employs a qualitative method with an empirical juridical approach, using primary, secondary, and tertiary data analyzed through descriptive-analytical techniques. The findings show that lease agreements are generally carried out verbally based on mutual trust and familial relations without formal written contracts, leading to legal uncertainty and increasing the risk of breach. Implementation barriers include low legal awareness, prevailing social customs, and unequal bargaining positions between landlords and tenants. In dispute resolution, informal deliberation is more commonly used than formal legal processes, which are perceived as complex and costly, although such an approach does not fully ensure adequate legal protection. Therefore, this study recommends improving legal awareness, applying simple written agreements, and encouraging local government regulatory support to create a professional, transparent, and fair boarding house management system aligned with the principles of contract law in the Civil Code.

Keywords: Rental agreements, boarding house business, default, legal protection, Serang City.

ABSTRAK

Penelitian ini menelaah penerapan perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa dalam bisnis kos di Kota Serang serta menilai cara penyelesaian hukum ketika terjadi pelanggaran perjanjian (wanprestasi). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa dalam usaha kost di Kota Serang dan penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kost tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris serta menggunakan data primer, sekunder dan tersier dengan analisis data deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi perjanjian sewa-menyewa umumnya masih dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya dan hubungan kekeluargaan tanpa adanya perjanjian tertulis formal, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan potensi terjadinya wanprestasi. Hambatan pelaksanaan meliputi rendahnya tingkat pemahaman

hukum, kebiasaan sosial masyarakat, dan ketimpangan posisi tawar antara pemilik dan penyewa. Dalam penyelesaian sengketa, pendekatan musyawarah kekeluargaan lebih sering digunakan dibandingkan jalur hukum formal yang dinilai kompleks dan membutuhkan biaya tinggi, namun cara tersebut belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum yang memadai. Oleh karena itu, penelitian ini merekomendasikan peningkatan kesadaran hukum, penerapan perjanjian tertulis sederhana, dan dukungan regulasi daerah guna menciptakan sistem usaha kos yang profesional, transparan, dan berkeadilan sesuai dengan asas-asas hukum kontrak dalam KUHPerdara.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-Menyewa, Usaha Kos, Wanprestasi, Perlindungan Hukum, Kota Serang.

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi global dan perubahan sosial di era modern telah mendorong pertumbuhan sektor properti dan bisnis jasa sewa-menyewa di berbagai negara, termasuk di Indonesia. Urbanisasi, mobilitas penduduk, serta meningkatnya aktivitas pendidikan tinggi menjadi faktor pendukung kebutuhan akan tempat tinggal sementara seperti rumah kontrakan, apartemen, dan rumah kos. Dalam konteks ekonomi perkotaan, usaha kos tidak hanya berperan sebagai solusi hunian, tetapi juga sebagai bagian dari ekonomi kreatif yang menyerap tenaga kerja, menggerakkan perputaran modal, dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Fenomena ini menunjukkan bahwa aktivitas sewa-menyewa telah menjadi elemen penting dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi, khususnya di daerah dengan konsentrasi perguruan tinggi yang tinggi.

Dalam satu dekade terakhir, bisnis sewa-menyewa, khususnya penyediaan kamar kos, mengalami perkembangan yang sangat pesat di Indonesia. Kota-kota pendidikan seperti Yogyakarta, Bandung, Malang, dan Serang menunjukkan peningkatan kebutuhan akan tempat tinggal sementara seiring bertambahnya jumlah mahasiswa setiap tahun. Kondisi ini menegaskan bahwa aktivitas sewa-menyewa bukan sekadar kegiatan ekonomi, tetapi juga merupakan hubungan hukum yang memerlukan kepastian, keadilan, serta perlindungan bagi pihak pemilik maupun penyewa. Oleh karena itu, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa memegang peranan strategis dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kedua pihak, sekaligus menjadi bentuk perlindungan hukum yang sejalan dengan asas itikad baik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.

Bisnis sewa-menyewa, khususnya usaha kos, di Indonesia mengalami pertumbuhan signifikan dalam satu dekade terakhir. Kota-kota pendidikan seperti Yogyakarta, Bandung, Malang, dan Serang mengalami peningkatan permintaan hunian sementara seiring dengan bertambahnya jumlah mahasiswa. Hal ini menunjukkan bahwa kegiatan sewa-menyewa bukan hanya aktivitas ekonomi, melainkan juga hubungan hukum yang membutuhkan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Dalam hal ini, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa menjadi instrumen penting untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara pemilik dan penyewa, serta sebagai

sarana perlindungan hukum sesuai dengan asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.

Sebagai ibu kota Provinsi Banten, Kota Serang memiliki peran yang penting dalam perkembangan sektor ekonomi maupun pendidikan di wilayah barat Pulau Jawa. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Serang, jumlah penduduk di kota ini telah mencapai lebih dari 700 ribu jiwa dengan laju pertumbuhan sekitar 1,4% setiap tahunnya. Kota Serang mengalami kemajuan yang pesat sebagai pusat pemerintahan sekaligus pusat pendidikan tinggi, sehingga menarik banyak mahasiswa dari berbagai daerah. Keberadaan perguruan tinggi negeri (PTN) maupun swasta (PTS) di Kota Serang turut memicu tumbuhnya bisnis kos yang semakin berkembang dan kompetitif, terutama untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal mahasiswa.

Masalah empiris yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa usaha kos di Kota Serang menunjukkan adanya berbagai kendala praktis. Mayoritas perjanjian masih berbentuk kesepakatan lisan yang didasarkan pada prinsip kepercayaan (*trust-based agreement*), tanpa didukung oleh kontrak tertulis yang resmi dan mengikat secara hukum. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk tanggung jawab atas kerusakan fasilitas, mekanisme penghentian kontrak, serta prosedur pengembalian uang jaminan. Di samping itu, banyak pemilik dan penyewa yang kurang memahami implikasi hukum dari perjanjian yang mereka sepakati, sehingga risiko terjadinya wanprestasi dan konflik semakin tinggi.

Fenomena tersebut mencerminkan adanya jurang antara "hukum dalam buku" (*law in books*) dan "hukum dalam tindakan" (*law in action*). Secara teoritis, KUHPerdota telah menetapkan prinsip-prinsip kebebasan berkontrak dan kepastian hukum, namun penerapannya dalam konteks lokal masih jauh dari ideal. Berbagai penelitian empiris menegaskan bahwa rendahnya literasi hukum di kalangan masyarakat menjadi faktor penghambat utama efektivitas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.

Oleh sebab itu, diperlukan kajian empiris mendalam guna mengevaluasi sejauh mana perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa kos di Kota Serang sudah sesuai dengan asas-asas hukum perdata yang berlaku, serta dampaknya terhadap perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Paragraf ini menegaskan pentingnya pemahaman dan penerapan hukum yang benar dalam praktek sewa-menyewa agar dapat meminimalisir konflik dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Beberapa persoalan yang sering muncul di lapangan antara lain tidak adanya bukti tertulis ketika terjadi wanprestasi, ketidakseimbangan posisi tawar antara pemilik dan penyewa, serta ketidakjelasan klausul mengenai tanggung jawab atas kerusakan fasilitas dan pengembalian uang jaminan. Kondisi ini diperparah dengan rendahnya tingkat pemahaman hukum di kalangan pelaku usaha kos maupun penyewa, yang pada umumnya bukan berasal dari latar belakang hukum. Akibatnya, apabila terjadi pelanggaran perjanjian, penyelesaian lebih sering dilakukan secara kekeluargaan tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Dalam perspektif hukum perdata, kondisi tersebut menunjukkan bahwa asas kebebasan berkontrak, asas keseimbangan, serta asas itikad baik belum diterapkan secara optimal sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Kebebasan berkontrak pada dasarnya memberi ruang bagi para pihak untuk merumuskan dan menetapkan isi perjanjian sesuai kepentingannya masing-masing. Namun, kebebasan tersebut tetap harus dijalankan dengan mempertimbangkan proporsionalitas hak dan kewajiban para pihak, serta dilandasi sikap jujur dan itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Tanpa penerapan asas-asas tersebut secara proporsional, maka perjanjian sewa-menyewa dapat kehilangan kekuatan perlindungan hukumnya dan berpotensi merugikan salah satu pihak.

Kebutuhan akan penelitian ini menjadi semakin mendesak karena hingga kini belum terdapat peraturan daerah yang secara khusus mengatur standar kontrak dalam usaha kos di Kota Serang. Dalam situasi seperti itu, pemahaman terhadap asas-asas hukum perjanjian menjadi sangat penting untuk membangun hubungan hukum yang adil, terbuka, dan berkesinambungan antara pemilik dan penyewa. Dengan menggunakan pendekatan empiris, penelitian ini berupaya menelusuri realitas hukum yang terjadi di lapangan, menilai seberapa efektif perjanjian yang diterapkan, serta mengungkap berbagai faktor yang memengaruhi keberhasilan ataupun kendala dalam pelaksanaannya.

Penelitian ini juga diarahkan untuk memberikan sumbangan pengetahuan bagi pengembangan hukum perikatan, khususnya dalam konteks perjanjian sewa-menyewa yang dipraktikkan dalam kehidupan sosial masyarakat perkotaan. Selain itu, temuan penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah, pemilik usaha kos, dan masyarakat luas dalam memperkuat perlindungan hukum serta meningkatkan profesionalitas dalam perumusan dan pelaksanaan kontrak.

Dengan demikian, dinamika atau fenomena sewa-menyewa kos di Kota Serang merupakan refleksi nyata dari dinamika antara kebutuhan ekonomi, mobilitas sosial, dan pelaksanaan hukum perdata dalam konteks empiris. Kajian mendalam terhadap implementasi perjanjian ini diharapkan mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan mendasar tentang sejauh mana asas-asas hukum perdata telah dijalankan dalam implementasi usaha kos di Kota Serang, yang selanjutnya akan dijelaskan dalam bagian rumusan masalah dan metode penelitian.

Berdasarkan penjelasan dalam latar belakang masalah, beberapa isu penting yang muncul dapat dirumuskan sebagai berikut: (1) Bagaimana implementasi perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa dalam usaha kost di Kota Serang? (2) Bagaimana penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kost tersebut ?

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif berbasis yuridis empiris. Pemilihan metode kualitatif dimaksudkan agar peneliti dapat menggali fenomena secara komprehensif langsung dari kondisi lapangan yang autentik.

Sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono, penelitian kualitatif digunakan untuk mengkaji objek penelitian dalam situasi sebenarnya, di mana peneliti berfungsi sebagai instrumen kunci. Pendekatan ini lebih menekankan pada pendalaman makna dan proses yang terjadi, bukan pada pencarian generalisasi hasil. Tujuan utamanya adalah menyajikan deskripsi yang komprehensif mengenai fenomena yang diteliti, bukan sekadar melakukan pengukuran secara numerik. Dalam konteks penelitian ini, peneliti berusaha memotret dan menganalisis bagaimana perjanjian sewa-menyewa diterapkan berdasarkan kondisi nyata yang berlangsung antara pemilik kos dan penyewa di Kota Serang. Sementara itu, pendekatan yuridis empiris, sebagaimana dijelaskan oleh Khudzaifah Dimiyati, merupakan metode penelitian hukum yang tidak hanya menelaah ketentuan hukum positif yang berlaku, tetapi juga mengkaji bagaimana hukum tersebut diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Metode ini bertujuan menggali fakta-fakta empiris sebagai data penelitian, yang selanjutnya dianalisis untuk menemukan inti permasalahan dan merumuskan solusi yang tepat. Pendekatan ini dipilih karena memberikan kesempatan untuk memperoleh data langsung dari para pihak yang terlibat, sehingga dapat menggambarkan secara konkret bagaimana implementasi hukum perjanjian sewa-menyewa dijalankan di lapangan. Dengan demikian, metode ini tidak hanya mengkaji aspek normatif dari peraturan hukum, tetapi juga menelusuri implementasinya dalam kehidupan sosial yang sesungguhnya. Adapun Subjek dalam penelitian ini adalah pemilik kos dan penyewa kamar di sejumlah usaha kos yang berlokasi di wilayah Kota Serang. Pemilihan subjek dilakukan secara purposive sampling dengan mempertimbangkan beberapa kriteria, yaitu: (1) telah menjalankan kegiatan sewa-menyewa secara aktif setidaknya selama satu tahun terakhir, (2) bersedia menjadi responden melalui wawancara, dan (3) merepresentasikan berbagai tingkatan usaha kos, baik berskala kecil, menengah, maupun besar. Adapun objek penelitian difokuskan pada implementasi perjanjian sewa-menyewa, yang meliputi bentuk dan isi kontrak, proses negosiasi antar pihak, serta pelaksanaan hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut. Mengenai teknik dan instrumen pengumpulan data sebagai berikut: Data primer diperoleh melalui komunikasi langsung menggunakan metode wawancara semi-terstruktur dan observasi lapangan, yang kemudian dilengkapi dengan penyebaran kuesioner terstruktur kepada para pemilik dan penyewa kos. Pertanyaan wawancara dirancang merujuk pada syarat sah perjanjian sesuai Buku III KUHPdata, sambil meliputi elemen administrasi dan pola komunikasi terkait praktik sewa kos. Sementara data pendukung dikumpulkan lewat pemeriksaan dokumen kontrak, regulasi hukum, buku ajar, serta bahan rujukan terkait guna mendukung pengolahan dan penafsiran hasil lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa dalam usaha kost di Kota Serang

Kota Serang, sebagai ibu kota Provinsi Banten, mengalami perkembangan pesat di bidang ekonomi dan pendidikan. Tahun demi tahun, jumlah pendatang

dari berbagai daerah meningkat seiring dengan bertambahnya perguruan tinggi, lapangan pekerjaan, serta aktivitas ekonomi masyarakat setempat. Hal ini memicu kebutuhan akan hunian sementara, seperti rumah kos, yang semakin meningkat. Kondisi sosial ini menciptakan dinamika khusus dalam hubungan sewa-menyewa antara pemilik kos dan penyewa.

Pertumbuhan bisnis kos-kosan di Serang dipengaruhi tidak hanya oleh faktor ekonomi, tetapi juga oleh pola hidup masyarakat yang lebih mengutamakan kedekatan sosial dan interaksi sehari-hari yang akrab. Banyak pemilik kos yang mengelola usahanya secara mandiri sehingga berinteraksi langsung dengan para penyewa. Hubungan yang terjalin cenderung bersifat kekeluargaan, bukan formal, yang berdampak pada cara pelaksanaan perjanjian sewa. Dari hasil observasi di beberapa kos, implementasi sewa-menyewa di Serang mayoritas menggunakan kesepakatan lisan. Pemilik kos biasanya menyampaikan aturan dasar dan harga sewa saat penyewa datang, tanpa melibatkan dokumen resmi. Penyewa memberikan identitas secara verbal atau melalui catatan sederhana, lalu membayar biaya sewa. Kedua pihak menganggap kesepakatan ini sah karena saling percaya dan paham aturan dasar. Wawancara dengan Ibu Rani, pemilik kos di Jalan Cipta Karya, menegaskan hal ini. Ia menyatakan bahwa perjanjian tertulis jarang digunakan, terutama karena penyewa kebanyakan mahasiswa yang tinggal hanya sementara. Hubungan yang terjalin seperti keluarga membuat penyelesaian masalah yang muncul cukup melalui komunikasi dan musyawarah, tanpa prosedur administratif yang kompleks.

Faktor sosial-ekonomi juga mempengaruhi pola perjanjian informal tersebut. Harga sewa yang cenderung terjangkau membuat kontrak tertulis dinilai belum begitu penting. Penyewa, khususnya mahasiswa, biasanya menerima bentuk perjanjian seadanya selama fasilitas memadai dan komunikasi dengan pemilik lancar. Sehingga, kedua belah pihak mempunyai kebiasaan bahwa kesepakatan lisan sudah cukup untuk menjaga hubungan harmonis. Namun, implementasi perjanjian lisan ini membawa risiko, seperti munculnya kesalahpahaman terkait tanggung jawab, misalnya soal penggantian kerusakan kecil. Ada juga penyewa yang pergi tanpa pemberitahuan, sehingga pemilik kesulitan menuntut haknya karena tidak ada dokumen resmi. Hal ini menunjukkan bahwa ketergantungan pada kepercayaan dapat menyebabkan ketidakseimbangan posisi hukum ketika terjadi perselisihan. Meski demikian, beberapa pemilik kos mulai menyadari pentingnya aturan tertulis, terutama untuk usaha yang lebih besar atau dengan jumlah penyewa banyak. Mereka mulai membuat kontrak sederhana yang mencakup hak dan kewajiban penyewa, termasuk pembayaran, penggunaan fasilitas, durasi sewa, larangan tertentu, dan prosedur penyelesaian pelanggaran.

Faktor sosial-ekonomi juga mempengaruhi pola perjanjian informal tersebut. Harga sewa yang cenderung terjangkau membuat kontrak tertulis dinilai belum begitu penting. Penyewa, khususnya mahasiswa, biasanya menerima bentuk perjanjian seadanya selama fasilitas memadai dan komunikasi dengan pemilik lancar. Sehingga, kedua belah pihak mempunyai kebiasaan

bahwa kesepakatan lisan sudah cukup untuk menjaga hubungan harmonis. Namun, implementasi perjanjian lisan ini membawa risiko, seperti munculnya kesalahpahaman terkait tanggung jawab, misalnya soal penggantian kerusakan kecil. Ada juga penyewa yang pergi tanpa pemberitahuan, sehingga pemilik kesulitan menuntut haknya karena tidak ada dokumen resmi. Hal ini menunjukkan bahwa ketergantungan pada kepercayaan dapat menyebabkan ketidakseimbangan posisi hukum ketika terjadi perselisihan. Meski demikian, beberapa pemilik kos mulai menyadari pentingnya aturan tertulis, terutama untuk usaha yang lebih besar atau dengan jumlah penyewa banyak. Mereka mulai membuat kontrak sederhana yang mencakup hak dan kewajiban penyewa, termasuk pembayaran, penggunaan fasilitas, durasi sewa, larangan tertentu, dan prosedur penyelesaian pelanggaran.

Selain budaya kekeluargaan dan kurangnya kesadaran hukum, pengamatan lapangan di Kota Serang menunjukkan bahwa pilihan penyewa kos—terutama mahasiswa perantau—sangat dipengaruhi oleh fasilitas yang tersedia dan kemampuan finansial mereka. Dari wawancara dan observasi, penyewa umumnya punya ekspektasi dasar sesuai harga sewa. Misalnya, kos Rp700.000/bulan biasanya diharapkan punya kamar bersih, kasur, lemari, kamar mandi dalam, plus Wi-Fi stabil seperti paket minimal/ atau pada umumnya untuk hidup nyaman jangka panjang. Kalau fasilitas ini tidak sesuai janji awal, penyewa sering merasa rugi tapi jarang komplain formal, dan masalahnya diselesaikan secara kekeluargaan. Untuk kos Rp1.000.000/bulan ke atas, tuntutananya lebih tinggi: AC, meja belajar, kursi nyaman, Wi-Fi kencang, CCTV, atau parkir aman. Di sini, kekecewaan sering muncul kalau AC mati, air sering mogok, atau area umum kotor, tapi tetap ditangani informal seperti minta perbaikan atau potong biaya tanpa kontrak jelas. Temuan ini menggaris bawahi masalah ketidakseimbangan informasi dan minimnya kontrak tertulis, di mana penyewa hanya andalkan iklan, review teman, atau foto yang kadang beda dengan realita. Pemilik kos juga jarang detail soal tanggung jawab perawatan, jadi kalau rusak, tidak jelas siapa nangung biaya. Akibatnya, konflik kecil sering timbul tapi jarang sampai pengadilan.

Pada akhirnya, praktik sewa-menyewa kos di Serang lebih didominasi norma sosial dan harapan pribadi daripada aturan KUHPdata. Kalau kontrak sederhana diterapkan lengkap dengan daftar fasilitas per harga, cara perbaikan, dan akibat wanprestasi hubungan pemilik-penyewa bisa lebih aman dan sengketa berkurang, tanpa hilangkan rasa kekeluargaan khas masyarakat setempat. Sehubungan dengan uraian dengan fasilitas dalam pelayanan kontrak sewa menyewa maka patut dicermati beberapa hal yang berkaitan dengan teori perjanjian. Teori tersebut sebagai berikut :

- 1) **Teori Pernyataan (*uitingsheorie*)** kesepakatan terjalin saat penyewa secara eksplisit menyatakan persetujuannya terhadap penawaran pemilik kos, seperti dengan mengucapkan "setuju" secara verbal saat negosiasi harga dan aturan.
- 2) **Teori Pengiriman (*verzendtheorie*)** relevan ketika penyewa mengirimkan konfirmasi penerimaan, misalnya melalui pesan WhatsApp atau telepon

- yang mengonfirmasi kesediaan membayar dan menempati kamar, meskipun tidak langsung bertemu.
- 3) **Teori Pengetahuan** (*vernemingstheorie*) berlaku bila pemilik kos mengetahui secara faktual bahwa penawaran telah diterima oleh penyewa, seperti saat penyewa mulai menempati kamar dan membayar uang muka tanpa konfirmasi tertulis formal.
 - 4) **Teori Penerimaan** (*ontvangstheorie*) menganggap kesepakatan sah saat penyewa secara internal menerima penawaran, terlepas dari pengetahuan pemilik, yang sering terjadi dalam praktik kos Serang di mana penyewa langsung pindah masuk setelah diskusi singkat. Keempat teori ini menjelaskan tentang perjanjian secara lisan tetap sah secara hukum menurut Pasal 1320 KUHPerdota, tetapi rentan tanpa bukti tertulis untuk membuktikan momen kesepakatan saat sengketa muncul.

Hasil wawancara dengan ibu Rani sebagai pemilik kost memberikan informasi bahwa pilihan antara perjanjian tertulis dan lisan dipengaruhi oleh budaya, kebiasaan lokal, dan tingkat literasi hukum masyarakat. Masyarakat Serang masih mengutamakan pendekatan kekeluargaan dalam hubungan sosial, termasuk sewa-menyewa kos. Pendekatan ini memang menciptakan suasana fleksibel dan harmonis, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum saat terjadi sengketa. Hal ini memperlihatkan perbedaan antara praktik sosial sehari-hari dengan aturan formal hukum perdata. Walaupun hubungan sewa-menyewa berjalan baik tanpa kontrak tertulis, penelitian ini mengungkapkan banyak pihak mulai menyadari perlunya aturan yang lebih jelas untuk menghindari masalah. Beberapa pemilik kos juga menyatakan kesediaannya mengadopsi kontrak sederhana apabila tersedia format yang mudah dipahami. Tanda ini menunjukkan bahwa kebutuhan akan kepastian hukum semakin dirasakan, meskipun masyarakat masih dalam fase transisi dari budaya informal ke praktik yang lebih terstruktur.

Secara keseluruhan, pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kos di Serang merupakan hasil perpaduan antara kebutuhan ekonomi, kebiasaan sosial, dan pemahaman hukum masyarakat. Kepercayaan menjadi dasar utama hubungan pemilik dan penyewa, sementara aspek hukum baru diperhatikan ketika ada masalah. Hal ini mengilustrasikan bahwa implementasi kos-kosan di Kota Serang sangat dipengaruhi oleh dinamika sosial-budaya dan belum sepenuhnya sejalan dengan ketentuan formal hukum perdata.

Pelaksanaan perjanjian ini tidak hanya dilihat dari pemenuhan unsur-unsur hukum sesuai dengan KUHPerdota, tetapi juga mempertimbangkan faktor sosial, budaya, dan ekonomi masyarakat Serang yang mempengaruhi kesepakatan antar pihak. Oleh sebab itu, analisis hasil penelitian ini akan menggambarkan kondisi nyata di lapangan sekaligus menilai kesesuaian implementasi tersebut dengan peraturan hukum yang berlaku.

Table : 1 Rincian perguruan tinggi di kota serang

Perguruan Tinggi	Status	Jumlah Mahasiswa Aktif	Estimasi Mahasiswa Rantau
Universitas Sultan Ageng Tirtayasa	Negeri	± 60.000	± 12.000
Universitas Serang Raya	Swasta	± 3.000	± 1.000
Universitas Bina Bangsa	Swasta	± 3.000	± 1.000
Universitas Primagraha	Swasta	± 2.000	± 700
UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten	Negeri	± 7.000	± 2.000

Berdasarkan data tabel di atas menunjukkan bahwa Kota Serang memiliki jumlah mahasiswa aktif yang cukup besar, dengan proporsi mahasiswa rantau yang signifikan. Kondisi tersebut secara langsung mendorong meningkatnya kebutuhan terhadap hunian sementara seperti rumah kos, yang kini berkembang menjadi salah satu sektor usaha mikro dan menengah paling dinamis di wilayah tersebut. Pertumbuhan usaha kos ini memberikan dampak ekonomi positif bagi masyarakat, namun sekaligus menimbulkan tantangan hukum yang perlu mendapat perhatian serius. Peningkatan jumlah mahasiswa rantau berbanding lurus dengan meningkatnya volume transaksi sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa kos. Dalam implementasinya, hubungan hukum antara kedua pihak sering kali tidak dilandasi oleh kontrak tertulis yang memadai, melainkan hanya berdasar pada kesepakatan lisan atau kepercayaan. Padahal, secara normatif, perjanjian sewa-menyewa diatur dengan jelas dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdata, yang mengharuskan adanya kesepakatan mengenai objek, harga sewa, dan jangka waktu tertentu. Ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dan implementasi inilah yang menjadi sumber utama berbagai permasalahan dalam hubungan sewa-menyewa usaha kos di Kota Serang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Rani, seorang pemilik kos di Jalan Cipta Karya, diperoleh gambaran bahwa implementasi perjanjian sewa-

menyewa kos di Kota Serang umumnya masih dilakukan secara lisan. Kesepakatan antara pemilik dan penyewa lebih banyak didasarkan pada rasa saling percaya dan hubungan kekeluargaan, tanpa adanya dokumen tertulis yang mengikat secara hukum. Hal ini terutama terjadi karena nilai sewa yang relatif rendah serta anggapan bahwa hubungan informal sudah cukup untuk menjaga keharmonisan.

Namun, pendekatan seperti ini menyisakan sejumlah persoalan. Dalam konteks hukum perdata, sahnya suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya empat unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Meskipun unsur kesepakatan umumnya terpenuhi dalam perjanjian lisan, ketiadaan bukti tertulis menjadi kendala serius ketika terjadi perselisihan. Banyak pemilik kos mengaku kesulitan menuntut haknya saat penyewa melanggar kesepakatan, seperti meninggalkan kewajiban pembayaran atau merusak fasilitas, karena tidak memiliki dasar hukum yang kuat.

Kondisi ini diperparah oleh rendahnya tingkat pemahaman hukum di kalangan pelaku usaha kos. Sebagian besar pemilik tidak menyadari pentingnya kontrak tertulis sebagai alat perlindungan hukum, sementara penyewa yang mayoritas merupakan mahasiswa dari luar daerah juga cenderung mengabaikan isi dan struktur perjanjian. Akibatnya, hubungan hukum yang terjalin menjadi rentan terhadap konflik dan tidak memberikan kepastian hukum yang memadai bagi kedua belah pihak. Penelitian mengidentifikasi dua pola perjanjian sewa kos di Serang: perjanjian lisan yang dominan di kos kecil dengan prinsip kepercayaan, dan perjanjian tertulis sederhana yang mulai digunakan di kos lebih besar di sekitar kampus besar. Kedua model ini sah secara hukum, tetapi perjanjian tertulis memberikan kepastian hukum lebih baik, terutama saat terjadi wanprestasi. Menurut teori efektivitas hukum Soerjono Soekanto, pelaksanaan hukum dipengaruhi oleh hukum, penegak hukum, sarana, masyarakat, dan budaya hukum. Di Serang, budaya kepercayaan dan kekeluargaan membuat masyarakat enggan menggunakan kontrak tertulis karena dianggap kaku dan bisa merusak hubungan sosial.

Meski ada nilai positif dari pendekatan kekeluargaan, hal ini menimbulkan kesenjangan antara aturan tertulis dan kenyataan. Secara normatif, KUHPerdata mengatur sewamenyewa secara rinci, namun implementasinya lebih mengutamakan aspek ekonomi tanpa mengatur tanggung jawab hukum. Posisi tawar pemilik kos biasanya kuat karena permintaan tinggi, sedangkan penyewa terbatas pilihannya sehingga beberapa klausul kontrak cenderung menguntungkan pemilik. Pada dasarnya pelaksanaan perjanjian kos di Serang berjalan lebih pada aspek sosial daripada hukum. Hubungan didasarkan pada kepercayaan dan kebiasaan, bukan kesadaran hukum. Diperlukan edukasi hukum dan kontrak tertulis sederhana yang mudah dipahami untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pemilik dan penyewa. Menurut pendapat peneliti dengan melihat data, analisa daik dari peraturan perundang undangan, teori, perjanjian maka dapat implementasi perjanjian sewa-menyewa kos di Kota Serang tidak hanya dipengaruhi oleh aturan hukum, tapi juga oleh

kebiasaan sosial dan budaya yang ada di masyarakat. Di Serang, hubungan kekeluargaan sudah jadi tradisi dalam interaksi sehari-hari, sehingga banyak pemilik dan penyewa merasa cukup dengan kesepakatan lisan tanpa membuat kontrak tertulis. Cara ini memang membuat hubungan terasa lebih hangat dan santai, tapi di sisi lain bisa menimbulkan masalah hukum yang serius bila terjadi perselisihan.

Penyelesaian hukum apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa kost Di Kota Serang

Dalam setiap hubungan kontrak, risiko terjadinya wanprestasi memang tidak bisa dihindari. Walaupun para pihak sudah sepakat dengan itikad baik dan kehendak bersama, kenyataannya di masyarakat tidak semua perjanjian berjalan sesuai rencana. Hal ini juga terjadi dalam sewa-menyewa kamar kos di Kota Serang. Faktor seperti dinamika sosial, minimnya pemahaman hukum, ketimpangan dalam posisi negosiasi, dan kuatnya budaya kekeluargaan sangat memengaruhi apakah sebuah perjanjian bisa berjalan dengan baik atau justru menimbulkan masalah hukum. Menurut wawancara dengan Ibu Rani, pemilik kos di Jalan Cipta Karya pada 20 Oktober 2025, masalah wanprestasi sering muncul setelah masa orientasi mahasiswa. Mobilitas mahasiswa baru yang tinggi dan seringnya pergantian penyewa membuat kesepakatan lebih banyak dilakukan secara lisan tanpa pemeriksaan kewajiban yang jelas. Akibatnya, pemahaman isi perjanjian terbatas dan harapan kedua pihak tidak selalu sama, sehingga peluang pelanggaran perjanjian makin besar.

Menurut Subekti, pelanggaran kontrak (wanprestasi) timbul ketika debitur gagal menjalankan prestasi yang disepakati, baik karena sama sekali tidak dieksekusi, dieksekusi tapi molor dari jadwal, dieksekusi tidak sesuai esensi kesepakatan, atau justru melakukan aksi yang secara eksplisit dilarang oleh isi kontrak. Hal ini cocok dengan kondisi nyata, karena bentuk wanprestasi yang ditemukan antara lain keterlambatan bayar sewa, penyewa meninggalkan kamar tanpa kabar, mengabaikan perawatan fasilitas, kerusakan yang tidak diganti, dan pemilik kos menaikkan harga tanpa persetujuan. Ada juga kasus penyewa yang menghilang setelah memanfaatkan fasilitas kos. Meskipun pelanggaran ini bisa menjadi dasar tuntutan hukum, praktiknya jarang dilanjutkan secara formal. Sengketa akibat wanprestasi biasanya diselesaikan secara kekeluargaan tanpa pengadilan. Hampir semua pemilik kos, termasuk Ibu Rani, memilih musyawarah untuk menyelesaikan masalah, misalnya dengan menegur, memberi tenggang waktu, atau menyepakati penggantian kerugian secara informal. Cara ini sesuai budaya Banten yang menghargai harmoni, sopan santun, dan hubungan sosial tanpa birokrasi. Pendekatan musyawarah juga dianggap cepat, murah, dan menjaga hubungan baik antara pemilik dan penyewa.

Namun, cara ini juga memiliki kekurangan. Tanpa dokumen tertulis, posisi hukum pemilik dan penyewa menjadi lemah jika sengketa makin besar. Pemilik sering tidak punya bukti kuat untuk menuntut haknya dan akhirnya mengalah demi menghindari konflik. Penyewa pun tidak terlindungi jika

pemilik bertindak sepihak. Ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara nilai sosial yang dijunjung dan prinsip kepastian hukum.

Meskipun jalur pengadilan tersedia, masyarakat Serang jarang memilihnya karena nilai kerugian dianggap kecil, proses hukum panjang dan rumit, serta biaya tinggi. Padahal, aturan hukum seperti Pasal 1267 KUHPerdara dan Perma No. 4 Tahun 2019 tentang Gugatan Sederhana bisa jadi solusi cepat dan murah. Sayangnya, masyarakat kurang memahami mekanisme ini sehingga jarang menggunakannya.

a) Penyelesaian Non-Litigasi

Mayoritas pemilik kos memilih menyelesaikan masalah melalui musyawarah mufakat. Pada kasus keterlambatan pembayaran, pemilik biasanya memberi peringatan atau menambah waktu pembayaran. Untuk pelanggaran ringan, solusi dilakukan dengan permintaan maaf dan kesepakatan ulang. Jika penyewa pergi tanpa membayar lunas, umumnya deposit dipotong atau pemilik mencari penyewa baru. Pendekatan ini menunjukkan kuatnya nilai sosial dan budaya gotong royong di masyarakat Serang. Selain lebih cepat dan murah, cara ini juga menjaga hubungan baik, sesuai asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Namun, kelemahannya dikarenakan tidak ada bukti tertulis, sehingga jika sengketa muncul lagi, sulit dibuktikan secara hukum. Oleh karena itu, pentingnya membuat kontrak tertulis sejak awal agar penyelesaian memiliki dasar hukum yang kuat. Penelitian ini mengungkap bahwa pola penyelesaian sengketa secara non-litigasi tidak berdiri secara independen, melainkan sangat dipengaruhi oleh karakteristik hubungan sosial antara pemilik dan penyewa di Kota Serang. Beberapa pemilik kos, termasuk Ibu Rani, menjelaskan bahwa pendekatan kekeluargaan kerap dipilih bukan hanya karena lebih efisien dari segi waktu dan biaya, tetapi juga karena kekhawatiran bahwa penyelesaian melalui jalur hukum formal dapat merusak hubungan sosial yang telah terjalin. Terlebih lagi, sebagian besar penyewa merupakan mahasiswa perantau yang masih menyesuaikan diri dengan lingkungan kampus, sehingga pemilik kos merasa perlu memberikan toleransi sebelum mengambil tindakan yang lebih tegas.

Kondisi ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaannya, penyelesaian sengketa lebih didasarkan pada norma sosial daripada pada norma hukum, dengan penekanan pada rasa saling menghormati, sungkan, dan upaya menjaga suasana harmonis. Di sisi lain, upaya penyelesaian informal ini membuat posisi hukum baik pemilik maupun penyewa menjadi lemah ketika terjadi kerugian yang lebih signifikan. Misalnya, pada kasus kerusakan fasilitas atau pelanggaran kewajiban yang menimbulkan biaya tambahan, tidak terdapat mekanisme pembuktian yang memadai untuk menentukan pihak yang bertanggung jawab secara hukum. Hal tersebut menandakan bahwa persoalan wanprestasi di Kota Serang bukan semata-mata masalah ketidakpatuhan, melainkan juga mencerminkan kurangnya internalisasi budaya kontraktual di kalangan para pihak. Banyak pemilik kos masih memandang usaha kos sebagai aktivitas yang tidak memerlukan administrasi formal, padahal perjanjian tertulis sebenarnya dapat menjadi alat perlindungan kedua belah pihak.

Akibatnya, hasil musyawarah sering kali hanya berupa kesepakatan lisan tanpa dokumentasi, yang membuka peluang terulangnya permasalahan serupa di masa akan datang.

Oleh karenanya, sangat penting bagi pemilik kos untuk mulai menerapkan kontrak tertulis sederhana yang memuat ketentuan mengenai kewajiban penyewa, jangka waktu pembayaran, aturan penggunaan fasilitas, mekanisme pengembalian deposit, serta tata cara penyelesaian sengketa. Keberadaan kontrak tertulis bukan bermaksud menghilangkan nilai kekeluargaan yang selama ini dijunjung, melainkan untuk memastikan bahwa setiap kesepakatan dijalankan dalam kerangka kepastian hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan dasar hukum yang jelas, musyawarah tetap dapat dijadikan langkah awal penyelesaian, namun prosesnya menjadi lebih terstruktur, adil, dan dapat dipertanggungjawabkan jika sengketa berkembang ke tahap yang lebih kompleks.

b) Penyelesaian Litigasi

Meskipun jarang dipakai, jalur pengadilan tetap terbuka bagi pihak yang dirugikan. Pasal 1267 KUHPerdata memungkinkan gugatan untuk memenuhi prestasi, pembatalan kontrak, atau ganti rugi. Namun, masyarakat di Serang umumnya enggan ke pengadilan karena nilai kerugian kecil dan prosesnya lama. Selain itu, terdapat opsi Gugatan Sederhana berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 yang memungkinkan penyelesaian cepat untuk tuntutan di bawah Rp500 juta dengan prosedur yang disederhanakan. Namun, pemahaman masyarakat terhadap mekanisme ini masih sangat minim.

Selain karena nilai kerugian yang relatif kecil dan anggapan bahwa proses litigasi memakan waktu lama, pemilik kos di Serang juga merasa kurang memiliki kapasitas dan keberanian untuk mengambil jalur hukum formal. Hal ini diperparah oleh terbatasnya pemahaman mereka terhadap prosedur pengajuan gugatan, termasuk persyaratan pembuktian seperti bukti transaksi, perjanjian tertulis, atau dokumen lain yang secara hukum wajib disertakan. Padahal, banyak sekali kasus di mana hubungan sewa-menyewa kos hanya dilakukan secara lisan, sehingga baik pemilik maupun penyewa berada pada posisi yang lemah ketika harus membuktikan wanprestasi di pengadilan. Kondisi tersebut menggambarkan adanya jurang antara ketentuan hukum perdata yang mengatur hak-kewajiban para pihak dengan kapasitas masyarakat dalam memanfaatkan saluran hukum formal. Dari sudut pandang teoritis, litigasi mampu menyediakan kepastian hukum yang lebih kokoh karena putusan hakim bersifat final, mengikat, dan dapat dilaksanakan secara paksa, misalnya melalui penetapan kompensasi atau pengembalian hak pihak yang dirugikan. Namun, ketimpangan antara aturan dan kenyataan di lapangan membuat mekanisme litigasi menjadi kurang efektif bagi sebagian besar pemilik kos.

Dalam konteks tersebut, mekanisme gugatan sederhana sebenarnya sangat relevan sebagai solusi penyelesaian sengketa sewa kos, karena perkara semacam ini tidak membutuhkan pembuktian yang rumit dan dapat

diselesaikan oleh hakim tunggal dalam waktu relatif singkat. Namun, berdasarkan pengamatan dan wawancara, pemilik kos di Kota Serang belum menjadikan opsi ini sebagai alternatif yang praktis. Minimnya literasi hukum serta kurangnya pendampingan membuat Gugatan Sederhana kurang dikenal, bahkan di kalangan penyewa yang dirugikan. Hal ini menunjukkan perlunya edukasi hukum yang lebih intensif dari pemerintah daerah maupun institusi akademik, agar masyarakat memahami bahwa penyelesaian sengketa lewat jalur litigasi termasuk gugatan sederhana bukan hal yang rumit dan bisa menjadi pilihan apabila upaya non-litigasi gagal.

Lebih lanjut, apabila mekanisme litigasi dapat dimaksimalkan, hal tersebut berpotensi memberikan efek jera bagi penyewa yang kerap melanggar atau pemilik kos yang bersikap sewenang-wenang. Dengan adanya ancaman sanksi hukum dari putusan pengadilan, para pihak akan lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajiban mereka. Namun, efektivitas ini hanya akan tercapai jika masyarakat terdorong untuk membuat perjanjian sewa tertulis yang jelas dan terperinci, sehingga unsur wanprestasi mudah. Dengan demikian, jalur litigasi tidak hanya berperan sebagai pilihan terakhir dalam menyelesaikan sengketa, tetapi juga berfungsi sebagai alat untuk menegakkan kepastian hukum dalam hubungan kontrak antara pemilik kos dan penyewa di Kota Serang. Hal ini memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat ditegakkan secara hukum ketika penyelesaian non-litigasi tidak berhasil dilakukan.

c) Analisis dan Dampak Hukum

Dalam prinsip hukum kontrak, penyelesaian wanprestasi harus memperhatikan asas keseimbangan (hak dan kewajiban proporsional) dan asas itikad baik (bertindak jujur dan tidak merugikan). Namun di Serang, penerapan kedua asas ini belum optimal. Pemilik kadang terlalu tegas, penyewa kurang paham risiko hukum. Hal ini menunjukkan kebutuhan penguatan perlindungan hukum preventif dengan penyusunan kontrak tertulis yang mencantumkan mekanisme penyelesaian sengketa, denda keterlambatan, dan ketentuan pengakhiran. Pemerintah daerah berperan penting dengan mengeluarkan peraturan daerah tentang standar usaha kos, termasuk kewajiban kontrak tertulis dan registrasi usaha. Perguruan tinggi di Serang dapat menjadi mitra strategis dengan program penyuluhan hukum untuk mahasiswa dan masyarakat agar budaya hukum kontrak lebih berkembang dan transparan.

SIMPULAN

Dari analisis rumusan masalah, temuan penelitian, serta pembahasan yang telah disampaikan, kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut: (1) Implementasi sewa-menyewa kos di Kota Serang, kedekatan sosial dan kebiasaan masyarakat yang mengutamakan kepercayaan masih sangat memengaruhi. Hubungan informal antara pemilik dan penyewa menjadi pola yang paling umum, terutama pada kos-kosan kecil dan menengah. Akibatnya, perjanjian biasanya dibuat secara lisan tanpa dokumen tertulis yang lengkap. Di satu sisi, hal ini menunjukkan

fleksibilitas dan nilai kekeluargaan di masyarakat Serang, namun di sisi lain, ketidakjelasan aturan sering menimbulkan ketidakpastian jika terjadi pelanggaran atau perselisihan. Hasil lapangan menunjukkan bahwa rendahnya pemahaman hukum, alasan praktis, dan budaya sosial yang kuat menjadi faktor utama minimnya penggunaan kontrak tertulis dalam usaha kos. Namun, kebutuhan akan kepastian hukum mulai disadari. Beberapa pemilik kos mulai mengerti pentingnya aturan tertulis untuk melindungi kedua belah pihak, terlebih saat terjadi wanprestasi yang tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan. Ini menandakan adanya perubahan pola pikir menuju implementasi sewa-menyewa yang lebih profesional dan terstruktur. (2) Dalam menyelesaikan sengketa, mayoritas pemilik kos masih mengandalkan musyawarah, yang menjadi bagian dari budaya sosial masyarakat Serang. Cara ini memang cepat dan diterima secara budaya, tetapi belum memberikan perlindungan hukum yang adil dan seimbang. Penggunaan jalur litigasi masih jarang karena dianggap rumit, memakan waktu, dan tidak sepadan dengan nilai sengketa yang biasanya kecil. Situasi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara aturan hukum yang ada dan praktik di lapangan. Akhirnya, penelitian ini menegaskan bahwa perkembangan usaha kos di Kota Serang bukan hanya soal bisnis dan kebutuhan tempat tinggal, tapi juga mencerminkan bagaimana hukum berperan di tengah dinamika sosial masyarakat. Temuan ini diharapkan menjadi referensi untuk penelitian berikutnya dan mendorong para pemangku kepentingan mengembangkan tata kelola usaha kos yang lebih transparan, profesional, dan adil. Dengan demikian, interaksi antara pemilik kos dan penyewa dapat berlangsung secara harmonis dari sisi sosial sekaligus kokoh dari perspektif hukum. Penulis menyampaikan apresiasi kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan dalam pelaksanaan penelitian ini. Terima kasih khusus ditujukan kepada Universitas Serang Raya, khususnya Fakultas Ilmu Sosial, Ilmu Politik, dan Ilmu Hukum. Penghargaan juga disampaikan kepada seluruh pihak yang turut berkontribusi dalam kelancaran kegiatan ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum atas kesempatan untuk mempublikasikan karya ilmiah ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Danurwindo, A., Rahayu, M. H. S., & Ciptandriyo, P. A. (2024). Penguatan nilai-nilai gotong royong dalam masyarakat di Desa Jendi, Kecamatan Selogiri, Kabupaten Wonogiri. *Academy of Education Journal*, 15(1), 14–23. <https://doi.org/10.47200/AOEL.V15I1.2102>
- Khoiri, H. S. (2024). Perlindungan hak bagi kreditur dalam perjanjian sewa guna usaha. *Jurnal De Jure Muhammadiyah Cirebon*, 8(2), 16–29. <https://doi.org/10.32534/DJMC.V8I2.6607>
- Marzan, A., Taufik, I., Hidayat, R., Regen, & Sari, R. M. (2024). The development of Banten Province development work areas (WKP) II based on potential location identification. *Arsir*, 8(2), 207–224. <https://doi.org/10.32502/ARSIR.V8I2.169>
- Nabila, A. P., & Djayaputra, G. (2023). Urgensi pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam merumuskan perjanjian guna mewujudkan keadilan bagi para pihak.

-
- UNES *Law Review*, 6(2), 4072–4080.
<https://doi.org/10.31933/UNESREV.V6I2.1246>
- Safar, A. H., & Nugroho, L. D. (2025). Tinjauan yuridis terhadap perjanjian sewa-menyewa lahan untuk operasi toko kelontong berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora*, 4(1), 358–363. <https://doi.org/10.55606/JURRISH.V4I1.5099>
- Suryati, & Anindito, T. (2024). Perlindungan hukum bagi pemilik rumah kos akibat penyewa mengulangsewakan kepada pihak ketiga dalam perspektif hukum positif Indonesia. *Cakrawala Hukum*, 26(1), 26–33. <https://doi.org/10.51921/CHK.7ZTTXD62>
- Ulfanora, U., Amelia, D., & Utama, N. (2022). Penerapan Perma Nomor 4 Tahun 2019 tentang gugatan sederhana dalam penyelesaian kongesti perdata. *UNES Law Review*, 5(2), 544–563. <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V5I2.358>
- Benuf, K., Mahmudah, S., & Priyono, E. A. (2019). *Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai masalah hukum kontemporer*. Refleksi Hukum.
- Sugiyono. (2020). *Metodologi penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Sukardi. (2020). *Restorative justice dalam penegakan hukum pidana Indonesia*. (Yayat, Ed.).
- Zamroni, M. (2020). *Penafsiran hakim dalam sengketa kontrak*. Scopindo Media Pustaka.
- Mulia, F. Y. (2020). *Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis yang berakibat wanprestasi pada Kamar Kos Sri Mayang Jaya di Jalan Air Dingin Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru* (Skripsi).
- Sonny Tobelo Manyawa. (2010). *Teori kesepakatan*. <https://sonny-tobelo.blogspot.com/2010/05/teori-kesepakatan.html>
- Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi. (n.d.). *Data Akreditasi Universitas Bina Bangsa (UNIBA)*. <https://banpt.or.id>
- Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. (n.d.). *Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti): Universitas Sultan Ageng Tirtayasa (UNTIRTA)*. <https://pddikti.kemdikbud.go.id>
- Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi. (n.d.). *Pangkalan Data Pendidikan Tinggi (PDDikti): UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten*. <https://pddikti.kemdikbud.go.id>
- Universitas Bina Bangsa. (n.d.). *Profil Universitas Bina Bangsa (UNIBA)*. <https://uniba.ac.id>
- Universitas Serang Raya. (n.d.). *Data Mahasiswa Universitas Serang Raya (UNSERA)*. <https://unsera.ac.id>
- Universitas Primagraha. (n.d.). *Profil dan informasi Universitas Primagraha* (sumber lokal).
- Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana*.
-