

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Fenomena sewa menyewa kosan merupakan bagian dari praktik hukum perdata yang berkembang dalam masyarakat, terutama di daerah perkotaan yang memiliki populasi mahasiswa dan pekerja. Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, merupakan salah satu kawasan yang memiliki banyak rumah kos akibat tingginya mobilitas pendatang, terutama mahasiswa dari Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung dan institusi pendidikan lainnya. Sistem sewa menyewa kos ini sering kali dilakukan tanpa perjanjian tertulis, yang pada akhirnya menimbulkan berbagai permasalahan hukum antara pemilik dan penyewa.¹

Dalam sistem hukum perdata di Indonesia, perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa

”sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya hak untuk menikmati suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.”²

Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian sewa menyewa kos dibuat secara tertulis, yang mengakibatkan minimnya kepastian hukum bagi penyewa maupun pemilik kos.

Salah satu permasalahan mendasar yang terjadi adalah banyaknya pemilik kos yang tidak memiliki izin usaha atau izin operasional yang sah. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum bagi penyewa, yang seringkali tidak menyadari atau tidak memperhatikan status Keabsahan dari tempat tinggal yang mereka pilih. Penyewa lebih mengutamakan faktor kenyamanan dan harga yang murah, tanpa mempertimbangkan apakah pemilik kos telah

¹ Muhammad Iqbal, "Perlindungan Hukum terhadap Penyewa Rumah Kos dalam Perjanjian Lisan Sewa Menyewa," Jurnal Ilmiah Multidisiplin Terpadu, Vol. 8, No. 2, Universitas Syiah Kuala, 2024

² KUH Perdata Pasal 1548.

memenuhi kewajiban hukum yang seharusnya, seperti memperoleh izin usaha atau memenuhi standar bangunan yang layak.³

Pada sisi lain, pemilik kos cenderung tidak melibatkan perjanjian tertulis dalam transaksi sewa menyewa mereka, yang semakin memperburuk situasi. Tanpa adanya perjanjian tertulis yang jelas, baik pemilik kos maupun penyewa kesulitan untuk menegakkan hak dan kewajiban mereka, khususnya ketika muncul sengketa terkait dengan masalah pembayaran, durasi sewa, atau pemutusan kontrak secara sepihak. Kurangnya kesadaran hukum ini menambah kerumitan dalam menegakkan keadilan dan perlindungan bagi penyewa, serta menciptakan potensi masalah hukum yang tidak mudah diselesaikan.

Di sisi lain, meskipun hukum positif Indonesia, khususnya dalam KUH Perdata, mengatur tentang perjanjian sewa menyewa, implementasi dan pemahaman tentang aturan ini sering kali lemah di lapangan. Penyewa lebih fokus pada kenyamanan dan harga yang terjangkau, tanpa mempertimbangkan risiko hukum yang mungkin timbul dari sewa menyewa kos yang tidak terdaftar secara resmi dan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Oleh karena itu, penting untuk mengkaji lebih dalam mengenai Keabsahan dan perlindungan hukum terhadap penyewa kosan di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, dalam konteks peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk memperjelas bagaimana status hukum tempat tinggal kosan, baik dari sisi izin usaha pemilik kos, maupun perlindungan hukum bagi penyewa yang sering kali terabaikan. Dengan pemahaman yang lebih baik mengenai Keabsahan dan hak-hak penyewa, diharapkan dapat mengurangi sengketa dan memberikan dasar yang kuat untuk pembentukan regulasi yang lebih baik di masa depan.

Studi yang dilakukan di beberapa daerah menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa antara pemilik dan penyewa kos lebih sering dilakukan melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi atau musyawarah kekeluargaan. Hal ini

³ Riski Ayu Lestari, "Perlindungan Hukum terhadap Penyewa dalam Pemutusan Sepihak," Skripsi, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2024, hlm. 35.

disebabkan oleh tingginya biaya dan waktu yang diperlukan untuk membawa kasus ini ke pengadilan. Namun, dalam beberapa kasus, pendekatan ini tidak memberikan solusi yang adil bagi penyewa yang dirugikan.

Sebagai bagian dari upaya mendalami realitas ini, peneliti telah melakukan wawancara awal dengan beberapa pihak, termasuk penyewa dan pemilik kos di wilayah Cibiru. Salah satu penyewa, mahasiswa semester lima di UIN Sunan Gunung Djati, menyatakan bahwa, *“saya lebih memilih kos yang murah dan dekat kampus. Soal izin usaha atau surat perjanjian sewa, saya tidak terlalu memperhatikan, karena biasanya kami hanya sepakat secara lisan.”* Sementara itu, seorang pemilik kos mengakui bahwa tidak semua kos yang ia kelola memiliki izin resmi. Ia beralasan bahwa prosedur perizinan dianggap rumit dan memerlukan biaya yang cukup besar, sehingga banyak pemilik kos kecil memilih untuk mengabaikannya. Pernyataan tersebut secara riil diperkuat dengan data lapangan yang berkaitan dengan masalah perizinan kos di daerah cibiru. Adapun data tersebut menunjukkan:

NO	Nama Kosan	Alamat	Status Perizinan
1.	Kos Mawar Indah	Jl. Cibiru Hilir No. 21, Kel. Cibiru	Sudah Memiliki Izin
2.	Kos Putra Harmoni	l. Terusan Cibiru No. 88, Kel. Cibiru Wetan	Belum memiliki izin
3.	Kos Amanah	Jl. Cibiru No. 10, Kel. Cibiru Hilir	Sudah memiliki izin
4.	Kos Melati Asri	Jl. Cibiru Wetan No. 45, Kel. Cibiru Wetan	Sudah memiliki izin
5.	Kos Pelita	Jl. Cibiru Kidul No. 56, Kel. Cibiru Kidul	Belum memiliki izin
6.	Kos Bu Rina		Belum memilikin izin

		Jl. Cibiru Hilir No. 19, Kel. Cibiru	
7.	Kos Aman	Jl. Cibiru Hilir No. 33, Kel. Cibiru Hilir	Belum memiliki izin

Tabel 1.1. Data Perizinan Kos

Pernyataan-pernyataan ini memperkuat temuan awal bahwa praktik sewa menyewa kos di Kecamatan Cibiru masih jauh dari prinsip kepastian hukum. Meskipun hukum positif Indonesia, khususnya dalam KUH Perdata, mengatur tentang perjanjian sewa menyewa, implementasi dan pemahaman tentang aturan ini sering kali lemah di lapangan. Penyewa lebih fokus pada kenyamanan dan harga yang terjangkau, tanpa mempertimbangkan risiko hukum yang mungkin timbul dari sewa menyewa kos yang tidak terdaftar secara resmi dan tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Oleh karena itu, penting untuk mengkaji lebih dalam mengenai keabsahan dan perlindungan hukum terhadap penyewa kosan di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, dalam konteks peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk memperjelas bagaimana status hukum tempat tinggal kosan, baik dari sisi izin usaha pemilik kos, maupun perlindungan hukum bagi penyewa yang sering kali terabaikan. Dengan pemahaman yang lebih baik mengenai keabsahan dan hak-hak penyewa, diharapkan dapat mengurangi sengketa dan memberikan dasar yang kuat untuk pembentukan regulasi yang lebih baik di masa depan.

Studi yang dilakukan di beberapa daerah menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa antara pemilik dan penyewa kos lebih sering dilakukan melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi atau musyawarah kekeluargaan. Hal ini disebabkan oleh tingginya biaya dan waktu yang diperlukan untuk membawa kasus ini ke pengadilan. Namun, dalam beberapa kasus, pendekatan ini tidak memberikan solusi yang adil bagi penyewa yang dirugikan. Salah satu narasumber dari Kelurahan Cipadung menyebutkan bahwa, *“banyak warga datang ke kami ketika ada konflik dengan pemilik kos, tapi kami hanya bisa*

fasilitasi musyawarah, karena belum ada regulasi khusus yang mengatur kos-kosan secara ketat di level lokal.”

Berdasarkan berbagai permasalahan di atas, peneliti menganggap hal ini menarik untuk dibahas dalam penelitian ini yang berjudul **“Pelaksanaan Hukum Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kosan Di Kecamatan Cibiru Kota Bandung Dalam Prespektif KUH Perdata”**. Penelitian ini akan mengkaji sejauh mana perlindungan hukum yang diberikan kepada penyewa kos, dalam hukum positif Indonesia, serta bagaimana penyelesaian sengketa yang biasa dilakukan ketika terjadi perselisihan antara pemilik dan penyewa kos.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan regulasi yang lebih jelas terkait sewa menyewa kos, sehingga dapat memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian sewa menyewa, dalam perspektif hukum perdata, sehingga dapat mengurangi potensi sengketa di masa mendatang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran di atas, maka terdapat beberapa yang menjadi titik permasalahan, yang selanjutnya akan menjadi rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa dalam praktik sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam praktik sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui keabsahan perjanjian sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata

2. Mengetahui perlindungan hukum bagi penyewa dalam praktik sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata
3. Mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa dalam praktik sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru Kota Bandung menurut KUH Perdata

D. Manfaat Hasil Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Menambah wawasan dan literatur dalam bidang hukum perdata, khususnya terkait perjanjian sewa menyewa kosan.
 - b. Menjadi referensi bagi akademisi, mahasiswa hukum, serta peneliti yang ingin mendalami aspek hukum dalam perjanjian sewa menyewa.
 - c. Membantu mengembangkan pemahaman mengenai KUH Perdata dalam praktik sewa menyewa properti.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Penyewa Kosan:
 - 1) Memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban penyewa dalam hukum perdata.
 - 2) Membantu penyewa memahami 6ocus 6 h-langkah hukum yang dapat ditempuh jika terjadi sengketa atau pelanggaran kontrak oleh pemilik kos.
 - b. Bagi Pemilik Kosan:
 - 1) Memberikan informasi tentang aspek legal yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa menyewa agar tidak melanggar hukum.
 - 2) Membantu pemilik kos memahami kewajibannya dalam memberikan perlindungan hukum kepada penyewa.

E. Kerangka Berfikir

Praktik sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru, Kota Bandung, telah menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari banyak orang, terutama mahasiswa dan pekerja. Hal ini mengarah pada peningkatan kebutuhan tempat tinggal yang murah dan nyaman. Namun, fenomena ini seringkali dihadapkan pada masalah hukum terkait Keabsahan tempat tinggal yang disewa, baik dari sisi

pemilik kos yang tidak memiliki izin usaha yang sah, maupun kurangnya perhatian penyewa terhadap Keabsahan tersebut. Dalam konteks ini, penting untuk memahami permasalahan ini tidak hanya dari segi hukum positif tetapi juga dari perspektif sosiologi hukum, yang memperhatikan hubungan antara norma hukum dan masyarakat.

Dalam sosiologi hukum, hukum tidak hanya dilihat sebagai seperangkat aturan yang berlaku, tetapi juga sebagai suatu sistem yang hidup dalam masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk melihat bagaimana masyarakat, dalam hal ini pemilik kos dan penyewa, memandang dan menerapkan hukum yang ada, meskipun hukum tersebut tidak selalu diterapkan secara formal. Penyewa, misalnya, lebih mengutamakan faktor kenyamanan dan harga yang terjangkau tanpa memperhatikan status Keabsahan dari kosan yang mereka pilih. Sementara itu, pemilik kos cenderung mengabaikan kewajiban hukum yang seharusnya mereka penuhi, seperti memperoleh izin usaha, demi mengejar keuntungan semata. Dalam hal ini, ketidaktahuan dan ketidakpedulian terhadap Keabsahan merupakan fenomena yang sering terjadi dalam masyarakat perkotaan yang dinamis, yang memiliki banyak pendatang dengan beragam latar belakang hukum.⁴

Ketidaktahuan hukum di kalangan masyarakat, terutama penyewa, sangat dipengaruhi oleh kurangnya pendidikan hukum yang memadai. Ini menjadi salah satu aspek sosiologi hukum yang penting untuk diperhatikan. Dalam masyarakat yang memiliki tingkat kesadaran hukum rendah, seringkali hukum dianggap sebagai hal yang jauh dan tidak relevan dengan kehidupan sehari-hari. Penyewa kos, yang sering kali hanya mencari tempat tinggal yang murah dan nyaman, tidak merasa perlu memverifikasi Keabsahan tempat tinggal yang mereka sewa. Di sisi lain, pemilik kos yang tidak memiliki izin usaha seringkali berusaha untuk menghindari prosedur perizinan yang rumit, dengan alasan untuk menekan biaya operasional. Hal ini menciptakan kesenjangan antara hukum yang seharusnya diterapkan dan realitas yang ada di lapangan .

⁴ Soerjono Soekanto, S. (2004). *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Menyikapi fenomena ini, penting untuk memahami bagaimana teori hukum berinteraksi dengan praktik sosial. Teori hukum seringkali didasarkan pada pemahaman bahwa hukum adalah instrumen yang mengatur hubungan antar individu atau kelompok dalam masyarakat. Namun, dalam praktiknya, hukum tidak selalu dapat mengatur secara efektif perilaku masyarakat yang lebih memilih untuk mengabaikan aturan demi kepentingan pribadi mereka. Dalam hal ini, hukum perdata yang mengatur sewa menyewa harus dilihat sebagai instrumen yang tidak hanya memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga sebagai cara untuk mengatur perilaku sosial yang lebih besar .

Dalam sosiologi hukum, juga dikenal konsep ”*law in action*” yang merujuk pada bagaimana hukum diterapkan dalam kehidupan nyata. Konsep ini sangat relevan dengan permasalahan Keabsahan kosan di Cibiru. Meskipun peraturan tentang izin usaha pemilik kos sudah ada, penerapan hukum tersebut seringkali terabaikan. Hukum tidak diterapkan secara tegas karena pemilik kos dan penyewa lebih fokus pada keuntungan praktis dan ekonomi jangka pendek. Kondisi ini mengarah pada ketidakpastian hukum bagi penyewa yang tidak memiliki perlindungan yang cukup jika terjadi sengketa. Oleh karena itu, sangat penting untuk memperkuat penerapan hukum agar dapat mengurangi kesenjangan antara hukum yang ada dan praktik sosial yang terjadi.⁵

Pentingnya perlindungan hukum bagi penyewa kos juga tidak dapat dipandang sebelah mata. Dalam konteks ini, perlindungan hukum tidak hanya mencakup hak-hak yang tertulis dalam perjanjian, tetapi juga hak-hak yang ada dalam hukum perlindungan konsumen. Penyewa kos seringkali dianggap sebagai konsumen yang memiliki hak untuk mendapatkan pelayanan yang aman, nyaman, dan sesuai dengan yang dijanjikan. Namun, tanpa adanya perjanjian tertulis yang mengikat, banyak penyewa yang kesulitan menuntut hak mereka jika terjadi masalah, seperti pemutusan kontrak sepihak atau

⁵ Uang, H. (2009). *Perlindungan Konsumen dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

kenaikan harga sewa yang tidak wajar. Perlindungan hukum yang lemah ini menjadi salah satu isu penting dalam praktik sewa menyewa kosan di Cibiru.

Dalam pandangan sosiologi hukum, perlindungan hukum bagi penyewa kos juga terkait dengan pengaruh norma sosial yang ada dalam masyarakat. Masyarakat cenderung memiliki cara pandang yang tidak selalu sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Penyewa kos sering kali merasa tidak perlu memperlakukan Keabsahan karena mereka menganggap bahwa selama mereka mendapatkan tempat yang nyaman, itu sudah cukup. Pemilik kos pun sering kali melihat Keabsahan hanya sebagai formalitas yang tidak perlu dipenuhi jika mereka dapat menghindari biaya tambahan untuk memperoleh izin usaha. Dalam hal ini, peran pendidikan hukum di masyarakat sangat penting untuk meningkatkan kesadaran hukum dan meminimalkan pelanggaran hukum yang sering terjadi dalam transaksi sewa menyewa kos.⁶

Masalah lain yang juga perlu dicermati adalah penyelesaian sengketa antara pemilik kos dan penyewa. Banyak sengketa yang timbul karena kurangnya kejelasan dalam perjanjian sewa menyewa. Ketika terjadi masalah, seperti pemutusan kontrak sepihak atau perubahan harga sewa, penyewa sering kali tidak dapat melakukan apa-apa karena tidak adanya perjanjian tertulis yang sah. Di sinilah peran hukum sangat dibutuhkan untuk memberikan keadilan bagi penyewa yang dirugikan. Penyelesaian sengketa yang seharusnya dilakukan melalui jalur hukum seringkali terhambat oleh kendala biaya dan waktu yang dibutuhkan untuk membawa kasus ini ke pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi, seperti mediasi atau musyawarah kekeluargaan, seringkali menjadi alternatif yang lebih murah dan cepat. Namun, pendekatan ini sering kali tidak memberikan solusi yang adil bagi penyewa, karena tidak ada mekanisme yang jelas untuk menegakkan hak-hak mereka. Dalam sosiologi hukum, ini dapat dilihat sebagai bentuk ketidakadilan yang muncul karena lemahnya sistem hukum dalam mengatur praktik sosial. Penyelesaian sengketa melalui mediasi sering kali

⁶ Mahendra, S. (2012). *Sosiologi Hukum: Teori dan Praktik di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

menguntungkan pihak yang memiliki posisi lebih kuat, seperti pemilik kos, sementara penyewa yang lebih lemah secara sosial dan ekonomi seringkali tidak mendapatkan perlindungan yang mereka butuhkan.

F. Metodologi Penelitian

Tahap penelitian termasuk kegiatan penelitian yang sedang berlangsung, termasuk dalam kerja sistematis sebagai bagian dari penelitian yang dilakukan, bertujuan untuk menemukan jawaban yang benar secara ilmiah dan keabsahannya. Penelitian adpaun memiliki proses pengumpulan data dan analisis data. Pengumpulan data dan analisis dokumen dilakukan secara ilmiah baik secara kualitatif maupun kuantitatif dan dalam penelitian ini penulis menggunakan 10ocus10h-langkah penelitian sebagai berikut:

1. Pendekatan dan Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif analitis. Metode ini digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena hukum sewa menyewa kosan di Kecamatan Cibiru dalam perspektif KUH Perdata secara sistematis. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa serta prinsip-prinsip Hukum. Dalam penelitian hukum normatif ini, analisis difokuskan pada norma-norma hukum yang berlaku dan penerapannya di masyarakat.

1. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Jenis data kualitatif digunakan dalam penelitian ini, dimana dokumen dan data selain angka digunakan dalam penelitian ini, sedangkan data atau dokumen yang relevan adalah data yang diperoleh dari hasil literatur sebelumnya, penyusun juga menggunakan hasil wawancara sebagai data dalam penelitian ini.

b. Sumber data

1) Data Primer

Materi ini terdiri dari beberapa komponen, antara lain undang-undang. Bahan hukum yang terkandung dalam penelitian ini berfokus pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4, Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70 Tahun 2013 tentang Pedoman Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 6, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik Pasal 26, Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 2 Tahun 2011 tentang Penataan dan Pengawasan Rumah Kos Pasal 5. Data primer adalah informasi pengikat studi yang digunakan sebagai acuan utama penelitian. Dalam penelitian ini penyusun menggunakan hasil wawancara langsung sebagai data primer

2) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang menjelaskan data primer. Informasi ini diperlukan untuk melengkapi informasi yang kurang atau tidak dijelaskan dalam informasi dasar. Sumber informasi sekunder ini terdiri dari buku-buku literatur hukum, baik hukum perdata maupun pidana, serta publikasi ilmiah yang berkaitan dengan kajian ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, ada beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan guna memudahkan peneliti dalam menemukan sebuah karya ilmiah diantaranya adalah yang pertama, pencarian di perpustakaan (library research), yakni salah satu penelitian yang memfokuskan dan menitik beratkan pada penggunaan data dan informasi dengan keragaman kepustakaan, cara melakukan penelitian ini adalah dengan membaca, mendalami, menelaah, memilah, serta menganalisis setiap karya tulis ilmiah atau literature yang relevan dan berkaitan dengan penelitian guna diambil dan dipilah pilih serta dituangkan dan digunakan dalam kerangka pemikiran teoritis. Yang kedua, penelitian

ini menggunakan teknik studi dokumen dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, dan literatur lain yang relevan.

3. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif normative. Data-data yang telah dikumpulkan dijelaskan atau dideskripsikan sehingga dapat lebih mudah dipahami. Sebelum mendeskripsikan hasil penelitian, terlebih dahulu dilakukan pengelolaan data dengan tahapan seperti pemeriksaan data, klasifikasi data, verifikasi data, dan penarikan kesimpulan. Setelah melewati tahapan-tahapan tersebut, dan diuraikan dalam bentuk kalimat yang tepat, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (interpretasi), karena data terkumpul berupa kalimat pertanyaan dan berupa informasi, hubungan antara variable tidak dapat diukur dengan angka, dan sampel lebih bersifat nonprobabilitas.

G. Hasil Penelitian Terdahulu

Nama Penulis	Tahun Terbit	Judul	Pembahasan	Perbedaan
Laras Pratiwi	2023	Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa dalam Pemutusan Sepihak pada Transaksi Sewa Menyewa dalam Tinjauan Hukum Islam	Mengkaji perlindungan hukum bagi penyewa kos yang mengalami pemutusan kontrak secara sepihak dalam perspektif Hukum Islam.	Penelitian ini 12ocus pada pemutusan sepihak dan tidak membahas secara spesifik wilayah Cibiru maupun perspektif KUH Perdata.
Ahmad Fauzi	2022	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kamar Kos dengan	Analisis hukum Islam terhadap sistem pembayaran cicilan dalam sewa kamar kos.	Fokus pada sistem cicilan dan tidak membahas aspek KUH Perdata atau

		Pembayaran Domicil		wilayah Cibiru.
Akbar Maulana Zubair	2021	Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Kamar Kos kepada Pihak Ketiga di Lidah Wetan Surabaya	Mengkaji praktik penyewaan kos kepada pihak ketiga dalam perspektif Hukum Islam.	Fokus pada keterlibatan pihak ketiga, tidak mencakup KUH Perdata dan bukan di wilayah Cibiru.
Dedi Setiawan	2020	Akibat Hukum dalam Akad Sewa Kost di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Timur	Menganalisis akibat hukum dari akad sewa menyewa kost dalam perspektif hukum Islam.	Berlokasi di Lampung Timur dan tidak membahas KUH Perdata secara eksplisit.
Nurhamidah	2019	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kost dengan Pembayaran Uang Muka	Studi hukum Islam terhadap akad sewa kos dengan pembayaran uang muka.	Fokus pada pembayaran uang muka dan tidak membahas wilayah Cibiru maupun KUH Perdata.
Rahmawati	2018	Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Perdata tentang Sewa Menyewa Rumah di Kelurahan Tanjung Senang	Mengkaji sewa menyewa rumah dalam dua perspektif hukum: Islam dan KUH Perdata.	Objek penelitian adalah rumah, bukan kosan, dan lokasinya bukan di Cibiru.