

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan Negara yang kaya akan sumber daya alam dan beragam suku bangsa, pada tahun 2023 jumlah penduduk Indonesia menurut Ditjen Dukcapil Kementerian Dalam Negeri tercatat sebanyak 279.118.866 jiwa.<sup>1</sup> Untuk mengatur perilaku masyarakat dalam berinteraksi antara individu satu dengan lainnya atau antara privat dan publik maka dibuatlah peraturan demi menjunjung rasa keadilan, keamanan dan ketertiban, sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) “Indonesia adalah negara hukum”, dengan adanya peraturan yang tertulis maupun peraturan yang tidak tertulis semua orang wajib mentaati hukum jika terjadi pelanggaran atau melakukan perbuatan melawan hukum maka sanksi yang akan didapat bagi orang yang telah melakukan kesalahan tersebut.

Masyarakat Indonesia yang beragam ini, tentulah disebabkan karena adanya keberagaman kepentingan disetiap individunya. Dalam memenuhi kepentingan tersebut, tentulah akan memenuhi macam kebutuhan yang berbeda pula. Salah satu diantaranya adalah mengenai tempat tinggal, dan untuk memenuhi kebutuhan tersebut, dapat dipenuhi dengan cara menyewa ataupun dengan membelinya. Apapun itu, semua itu kembali pada pilihan setiap individunya. Hal tersebut, pasti disesuaikan lagi dengan kebutuhan juga kemampuan setiap orangnya.

---

<sup>1</sup> Teguh Setyabudi, 2023. *Dirjen Dukcapil Kemendagri : IKD Bakal Jadi Hub Pelayanan Publik*. Melalui <https://dukcapil.sulselprov.go.id/showberita/dirjen-dukcapil-ikd-bakal-jadi-hub-pelayanan-publik#:~:text=Berdasarkan%20data%20Ditjen%20Dukcapil%20Kementerian,periode%20yang%20sama%20ta hun%202022> Diakses pada 14 Mei 2024 pada pukul 12.10 sampai dengan 12.20

Perihal soal sewa-menyewa, sewa-menyewa dalam fiqh Islam disebut *ijārah*, artinya imbalan yang harus diterima oleh seseorang atas jasa yang diberikannya. Jasa di sini berupa penyediaan tenaga dan pikiran, tempat tinggal, atau hewan.<sup>2</sup> Transaksi jasa yang bertujuan untuk memperoleh imbalan ini adalah tak lain dan tak bukan yang dilakukan oleh seorang makelar. Adapun, yang disebut dengan makelar itu sendiri adalah perantara antara seorang pembeli juga penjual dalam hal transaksi tertentu. Banyak macam nya, tetapi penelitian kali ini adalah perihal perantara antara pemilik kos dan kontrakan dengan seorang *customer* yang sedang mencari tempat tinggal untuk sementara waktu, yaitu berupa kos maupun kontrakan.

Yang kemudian, sewa-menyewa yang ada dimasyarakat kini semakin menjamur, terlebih di kawasan kampus. Hal tersebut juga terjadi tentu dengan maksud dan tujuan yang berbeda-beda. Ada yang sengaja menciptakan lapangan usaha dibidang sewa-menyewa kos-kosan maupun kontrakan. Ada juga yang menyisihkan sebagian lahan tempat tinggalnya untuk dijadikan usaha sewa-menyewa kos-kosan maupun kontrakan ini.

Dalam praktiknya, sewa-menyewa ini kemudian memakai asas konsensualisme. Pada asas ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, dan tidak diperlakukan suatu formalitas.<sup>3</sup> Artinya dimana asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak saja.

Berbicara mengenai perjanjian, pasal-pasal dalam hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optimal law*), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu

---

<sup>2</sup> Tim Humas. 2022. *Sewa-Menyewa : Pengertian, Syarat-syarat, Rukun dan Hal-hal yang Harus disepakati*. Melalui <https://an-nur.ac.id/sewa-menyewa-pengertian-syarat-syarat-rukun-dan-hal-hal-yang-harus-disepakati/> diakses pada 16 Desember 2023 pukul 13.32 sampai dengan 13.47

<sup>3</sup> P.N.H. Simanjuntak, 2015. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta : Prenadamedia Group. hlm 286

perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan itu.<sup>4</sup> Artinya setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun juga, baik yang telah diatur dalam undang-undang, maupun yang belum diatur dalam undang-undang.

Terhadap sahnya perjanjian sewa-menyewa maka para pihak terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, supaya perjanjian tersebut diakui oleh hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Setiap perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa sama-sama memenuhi hak dan kewajiban masing-masing untuk melaksanakan prestasi dan perjanjian sewa-menyewa.<sup>5</sup>

Asas-asas dalam hukum perjanjian ini diantaranya meliputi asas kebebasan berkontrak, hal tersebut hanya tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>6</sup> Asas kebebasan berkontrak ini juga mengandung pengertian bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam apa saja alasan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian sewa-menyewa sering digunakan oleh para pihak pada umumnya, karena tujuan adanya perjanjian sewa-menyewa ini adalah dapat membantu para pihak

---

<sup>4</sup> R. Soeroso, 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta. hlm 16

<sup>5</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>6</sup> Cindi Kondo, 2013. *Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Roko)*. Universitas Sam Ratulangi Vol.1. hlm 145.

baik itu dari pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan akan saling mendapatkan keuntungan. Setiap perjanjian yang dilakukan terdapat beberapa asas atau prinsip yang patut untuk diperhatikan selama perjanjian dilakukan.

Barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa menurut KUH Perdata dalam Bab 7 Buku ke III, tidak harus barang tertentu. Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam Bab 7 Buku ke III KUH Perdata, berlaku untuk segala macam sewa-menyewa. Mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.

Hal tersebut juga terimplementasikan pada sistem sewa menyewa kos dan kontrakan. Dimana, pada umumnya sewa-menyewa ini dilakukan antara dua pihak saja. Yakni, antara pemilik kos dan kontrakan dan *customer* yang ingin menyewa. Namun pada kesempatan kali ini penulis akan membahas hal yang berbeda. Karena semakin berkembangnya zaman, sewa menyewa kos dan kontrakan ini sudah terlibat adanya pihak ketiga. Yaitu, pihak jasa perantara antara pihak pemilik dengan *customer*. Yang pada akhirnya, pada zaman sekarang orang tidak perlu lagi untuk memiliki rumah terlebih dahulu untuk menjalankan bisnis kontrakan maupun kos-kosan ini. Karena ia dapat menjadi pihak perantara atau yang biasa disebut dengan makelar, dimana pihak makelar disini adalah yang bertugas sebagai penghubung antara seseorang yang akan menyewakan (pemilik) rumah/kos-kosannya dengan seseorang yang sedang mencari kontrakan ataupun kos-kosan (*Customer*).

Dan untuk menjalankan usaha ini, harus adanya kata sepakat antara para pihak untuk menyewakan rumah/kos-kosan dengan sebutan perjanjian sewa-menyewa, juga dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Makadari itu, berkembanglah sistem sewa-menyewa dalam hal kos-kosan dan kontrakan ini dalam

perihal kerjasama. Yaitu si pemilik dari kontrakan dan kos-kosan ini dengan pihak jasa perantara yang akan mempromosikan atas kos-kosan dan kontrakannya tersebut.

Dilihat dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa kontrakan maupun kos-kosan sangat diminati oleh warga setempat, khususnya dikawan sekitar kampus sebagai usaha sampingan maupun usaha utama. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan banyaknya ketersediaan kos-kosan maupun kontrakan yang tersedia disekitaran kampus, tak heran jikalau usaha ini berkembang dengan begitu pesatnya dikalangan kampus. Karena bisnis ini juga dapat dikatakan sebagai bisnis yang sangat menjanjikan, disebabkan karena banyaknya mahasiswa yang berpindah dari kota asalnya untuk mencari tempat tinggal yang baru untuk semestara waktu, yaitu selama menempuh dunia pendidikan dikampus. Dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentu terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang baik.

Dari segi pelaku bisnisnya, ternyata tidak hanya diminati dan dilakukan oleh orang dewasa saja. Namun, diperani juga oleh seorang mahasiswa yang memerlukan uang saku tambahan selama proses perkuliahan di tanah rantau. Hal tersebut juga dibuktikan dengan berdirinya suatu bisnis penyedia jasa perantara antara yang memerlukan kos dan kontrakan dengan si pemilik kos dan kontrakan, yang mana ia mempromosikan kos dan kontrakannya melalui akun media sosial.

Maka dari itu, jikalau pada lapangannya, perjanjian yang telah disepakati sebelumnya itu tidak memenuhi hak dan kewajiban. Ruang lingkup kegiatan makelar sudah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Perdagangan No.51/Mdag/PER/7/2015 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Namun ditelaah dari peraturan Menteri tersebut yang diatur mengenai makelar disini adalah makelar dalam bentuk badan usaha resmi yang memiliki ijin usaha yaitu makelar bersertifikat, sedangkan dalam aktivitas dunia makelar dimasyarakat yang menjadi

makelar adalah orang perorangan atau kelompok perorangan yang menjalankan aktivitas secara mandiri yaitu makelar tradisional, dalam hal ini tidak tunduk oleh aturan undang-undang tersebut.

Dimana contoh kasus tersebut adalah jasa perantara ini berdiri sejak tahun 2017 dengan nama Info Kost UIN Bandung (IKUIN), dan nama akun marketingnya adalah @infokostuinbdg melalui media sosial instagram. Dalam praktik awal mula bisnisnya, beberapa mahasiswa ini hanya mencari sebuah kontrakan untuk *basecamp*/sekretariat salah satu organisasi ekstra kampus. Namun tanpa disadari, mereka ini pada akhirnya memiliki banyak database pemilik kos juga kontrakan didaerah sekitar kampus, khususnya yang terbanyak itu berada di kampus satu, yang berada di kawasan cipadung dan manisi. Yang mana, database kos dan kontrakan tersebut itu pada awalnya hanya dibagikan kepada temannya secara cuma-cuma, tetapi berakhir dengan sebuah ide bisnis. Yaitu, bisnis jasa perantara antara pemilik kos dan kontrakan dengan *customer*.

Dalam proses membangun bisnis ini, tentu manis dan pahitnya akan sangat terasa oleh pelaku usaha. Dimana yang namanya masalah juga kerugian pastilah mendarah daging disetiap insan seseorang yang sedang merintis sebuah bisnis, terlebih mereka masih mahasiswa dan bisa dikatakan masih sangat muda ketimbang dengan kompetitor lainnya.

Adapun permasalahan yang terjadi di @infokostuinbdg itu tentulah beragam, yakni mengenai permasalahan pihak pemilik yang tidak memenuhi prestasi suatu perjanjian sebagaimana pada akad awal. Diantara penjabaran sebuah peristiwa masalahnya adalah sebagai berikut:

Pada awal mulai permasalahannya pada bulan September di tahun 2023, Ibu Een selaku pemilik kos dan kontrakan ini meminta kepada pihak makelar yakni IKUIN untuk mengurus, mengelola, dan bertanggung jawab terhadap kos dan kontrakan yang

dimiliki oleh Ibu Een selaku pemilik kos dan kontrakan. Dimana, jumlah daripada kos dan kontrakan yang dijadikan Kerjasama dengan IKUIN selaku makelar ini berjumlah 5 unit, diantaranya adalah didaerah sebrang UIN, Bunderan Cibiru, Manisi – Pasir Biru, Manisi – Babakan dangdeur, dan Jalan Manisi.

Bahkan dalam kerjasamanya pihak pemilik tidak keberatan untuk membuat sebuah perjanjian, agar nantinya dapat memiliki kekuatan hukum. Adapun isi daripada perjanjian tersebut melingkup sebagai berikut:

- a. Pihak pertama bertindak sebagai pemilik kos dan kontrakan yang beralamat di Jalan A.H Nasution, Cibiru Sebrang Kampus I UIN Bandung
- b. Pihak Kedua yang bertindak sebagai penyedia jasa layanan marketing atau pemasaran perihal sewa menyewa kos dan kontrakan yang dimiliki oleh Pihak Pertama
- c. Pihak kedua merupakan penanggung jawab dari tim IKUIN untuk mengelola dan memasarkan objek kos dan atau kontrakan milik Pihak Pertama
- d. Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk bekerja sama pada pengiklanan dengan memasarkan dan atau mengiklankan objek kos dan atau kontrakan milik pihak Pertama.
- e. Dimana Pihak pertama memberikan kesempatan kepada Pihak Kedua untuk mengelola sepenuhnya juga mengiklankan kos dan atau kontrakan milik pihak pertama
- f. Adapun objek kos dan atau kontrakan milik pertama meliputi 5 unit kos maupun kontrakannya yang menjadi objek yang akan di iklankan oleh Pihak Kedua,
- g. Unit yang dimaksud adalah 2 kontrakan dan 3 kos-kosan, yang berada di: Sebrang Kampus I UIN Bandung, Pasir Biru, Pasir Biru Manisi, Bunderan Cibiru, Babakan dangdeur, dan Jalan Manisi. dengan jumlah kamar pada 3 unit kos-

kosan milik Pihak Pertama adalah 60 kamar.

- h. Sebagai imbalan untuk segala pelayanan dan pengiklanan yang bersangkutan, maka kedua belah pihak akan mendapatkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan bersama.
- i. Pihak pertama memiliki keuntungan dari **penyewa properti (kos maupun kontrakan)** yang dibawa oleh pihak kedua.
- j. Pihak Kedua mendapatkan imbalan/fee atas jasanya sebesar **3% dari setiap harga penyewa properti (kos maupun kontrakan)**.
- k. Pihak Kedua memiliki tanggung jawab dalam menjaga kebersihan dari setiap unitnya.
- l. Adapun komisi kebersihan tersebut akan diberikan oleh pihak pertama diluar dari harga komisi atas jasa perantara kos dan atau kontrakan.
- m. Pihak kedua diperbolehkan untuk mendapatkan akses atas kosan atau kontrakan milik Pihak Pertama baik berupa keluar masuk unit kosan dan atau kontrakan dan atau hal lain termasuk mengetahui kode kunci maupun kunci setiap unit kosan dan atau kontrakan.
- n. Para Pihak sepakat bahwa dari 3 unit kos ini memiliki 2 tipe harga.
- o. Tipe harga pertama adalah Rp. 6.300.000 (**enam juta tiga ratus ribu rupiah**) pertahun dan;
- p. Tipe harga kedua adalah dengan harga Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah) pertahun.
- q. Adapun harga untuk setiap unit kontrakan milik Pihak Pertama adalah Rp. 34.000.000 (**tiga puluh empat juta rupiah**) pertahun.
- r. Dalam menjalankan Pelayanan untuk memasarkan dan mengiklankan kos dan atau kontrakan milik Pihak Pertama, Pihak Kedua menggunakan platform media

sosial berupa instagram dengan akun @infokostuinbdg

- s. Pihak pertama memberikan sepenuhnya kewenangan kepada Pihak Kedua dalam hal pembayaran sewa kosan maupun kontrakan dengan penghuni.
- t. Pihak Kedua **Bertanggung Jawab atas pelunasan dan pembayaran sewa kosan dan atau kontrakan dengan penyewa.**
- u. Pihak kedua ikut serta menyampaikan kepada penyewa dan atau penghuni terkait tata tertip dan perawatan fasilitas yang telah disediakan.
- v. Kedua belah pihak ikut serta dalam menjunjung tinggi nama baik satu sama lain.
- w. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya sesuai dengan keputusan bersama.
- x. Demikian surat perjanjian kerjasama ini kami buat dengan penuh kesadaran tanpa adanya paksaan dan sebagai pengikat bagi kami. Adapun perjanjian ini terhitung dan berlaku sejak perjanjian disetujui oleh kedua belah pihak.

Perjanjian tersebut berlangsung dengan ditandatangani oleh pihak pemilik juga pihak makelar dan dihadiri oleh satu orang saksi. Dimana dari pihak makelar IKUINnya adalah ditandatangani oleh Muhammad Fikri Munawwar dan pihak saksinya adalah saudara Hilmi, dan pihak pemilik kos juga kontrakannya adalah oleh Ibu Een.

Namun pada kenyatannya, berselang dua bulan setelah perjanjian itu dilaksanakan, disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Pihak pemilik kos dan kontrakan tidak memenuhi prestasi sebagaimana klausul dalam perjanjian tersebut yang telah dibuat dan disepakati bersama, dimana kos dan kontrakan yang sudah dibersihkan juga sedang di iklankan oleh pihak makelar ini ternyata semua kamar kos dan juga kontrakannya sudah ada yang mengisi dan bertransaksi melalui pihak pemilik

kos dan kontrakan, yakni Ibu Een. Tanpa sepengetahuan dan tanpa adanya kesepakatan apapun dengan pihak IKUIN selaku makelar.

Hal tersebut tentu sangatlah merugikan pihak IKUIN yang telah melakukan seluruh kewajibannya sesuai dengan klausul perjanjian ketika akad awal, yakni berupa membersihkan, mengelola, juga mengiklankan kos dan kontrakan milik Ibu Een ini. Dengan demikian, *customer* dari IKUIN pun tidak dapat menyewa di tempat Ibu Een ini, terlebih daripada itu kepercayaan terhadap penyedia jasa IKUIN setelah kejadian ini pun menurun. Dan adapun perihal komisi kebersihan yang telah dilaksanakan oleh IKUIN selama ini, berujung sia-sia, yang artinya tidak dibayarkan pula oleh pihak pertama, yakni ibu Een selaku pemilik kos dan kontrakan.

Maka dari itu, peneliti akan meneliti mengenai permasalahan yang ada dalam sewa-menyewa antara makelar IKUIN dengan pemilik kos dan kontrakannya, dimana hal tersebut adalah mengenai bagaimana “Perlindungan Hukum Terhadap IKUIN Selaku Makelar Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Kos & Kontrakan (Studi Kasus Pada Akun Instagram @infokostuinbdg).”

## **B. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimana perlindungan hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan terhadap makelar?
- b. Upaya penyelesaian atas perselisihan antara pemilik kos dan kontrakan terhadap makelar dalam transaksi sewa-menyewa kos dan kontrakan?

## **C. Tujuan Penelitian**

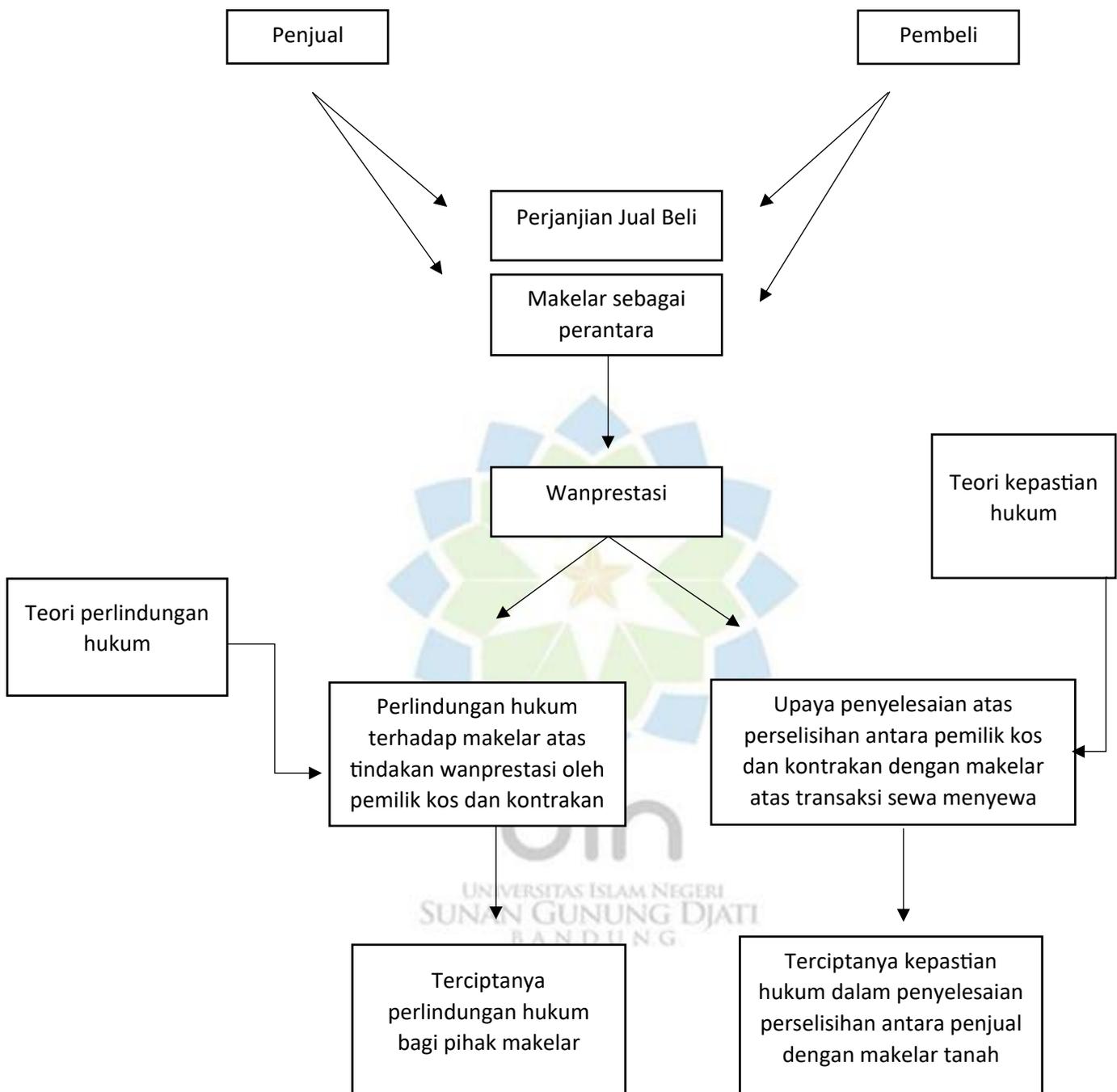
- a. Guna mengetahui perlindungan hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan terhadap makelar.

- b. Guna mengetahui upaya penyelesaian atas perselisihan antara pemilik kos dan kontrakan terhadap makelar dalam transaksi sewa-menyewa kos dan kontrakan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum, terutama yang berkaitan dengan bagaimana perlindungan hukum dan upaya penyelesaian atas perselisihan yang menyebabkan wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan terhadap pihak makelar. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian lain yang sejenisnya.
- b. Secara praktis bagi penelitian, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang ilmu hukum, terutama hukum perdata dalam hal perlindungan hukum juga upaya penyelesaian atas perselisihan yang menyebabkan wanprestasi terhadap pihak makelar yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan, Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai hal-hal dan kriteria yang perlu dipersiapkan untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa, dan juga upaya penyelesaian lainnya.

## E. Kerangka Berfikir



Keterangan :

Kerangka pemikiran di atas menjelaskan mengenai gambaran alur berfikir penulis yang akan dibahas dalam penelitian ini. Makelar kos dan kontrakan yang melakukan perjanjian dengan pemilik kos dan kontrakan dengan harapan dapat saling menguntungkan yaitu pemilik terbantu dengan adanya makelar dalam memperoleh

*customer* dan makelar memperoleh keuntungan dari provisi yang didapat karena membantu dalam mempertemukan pemilik kos dan kontrakan dengan *customer* yang sedang mencari kos dan kontrakan.

Namun, terlepas dari perjanjian yang saling menguntungkan dalam perjanjian tersebut tidak jarang sekali terjadinya suatu wanprestasi yaitu salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dengan tidak memberikan provisi bagi makelar atas prestasi yang telah dilakukan. Akibatnya makelar memerlukan perlindungan hukum juga upaya penyelesaian dari potensi wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan.

## **F. Langkah-langkah Penelitian**

Untuk memperoleh data sampai dengan penarikan kesimpulan dari penelitian ini, penulis menggunakan penelitian yang diuraikan antara lain adalah sebagai berikut:

### **a. Pendekatan dan Metode Penelitian**

#### **a) Pendekatan Penelitian**

Dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan penelitian yang dapat digunakan, diantaranya adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Kemudian, pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian kali ini adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yakni pendekatan dengan menelaah doktrin atau pandangan dalam ilmu hukum yang dijadikan pedoman untuk membangun argumentasi hukum serta memperjelas gagasan dengan memberikan pengertian,

konsep, maupun asas hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti oleh penulis, dan pendekatan kasus (*case approach*) yakni dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah hukum yang dihadapi.

b) Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif.

b. Jenis dan Sumber Data

Jenis penelitian ini adalah kualitatif, sedangkan sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini yaitu:

- a) Data primer; ialah datanya diambil atau diperoleh langsung dari sumbernya, yakni pihak makelar (penanggungjawab dari akun Instagram @infokostuinbdg), melalui penelitian
- b) Data sekunder; ialah data yang digunakan untuk melengkapi dan mendukung sumber data primer. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku hukum, dokumen-dokumen resmi, dan jurnal-jurnal hukum.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum atau kamus ensiklopedia atau kamus bahasa indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.

c. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu:

- a) Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara tertulis kepada narasumber langsung yang bertalian dengan judul penelitian.

b) Studi kepustakaan (*library reseaeah*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

1. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar perpustakaan kampus UIN Sunan Gunung Djati Bandung) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
2. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam peneltian yang dimaksud.

d. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.

Penelitian ini dilangsungkan dengan menguraikan topik permasalahan secara kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data untuk kemudian diolah yang akan nantinya dapat dihasilkan jawaban atas permasalahan pada penelitian ini.

e. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif, penelitian deskriptif yaitu mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi permasalahan atau memeriksa kondisi dan praktik-praktik yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi dan menentukan apa yang dilakukan oleh orang lain dalam menghadapi permasalahan-permasalahan yang

sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.<sup>7</sup>

## G. Hasil Penelitian Terdahulu

Sewa-menyewa dalam prakteknya sering kita jumpai permasalahan-permasalahan mengenai hal tersebut, maka disini peneliti meyakini telah banyak peneliti-peneliti lainnya yang telah mengangkat tentang sewa-menyewa sebagai dari topik penelitiannya. Di sini peneliti tidak menemukan penelitian yang memuat yang persis seperti apa yang peneliti uraikan dalam penelitian ini.

Adapun peneliti menemukan terdapat suatu penelitian yang berkaitan dengan judul peneliti skripsi, yaitu:

- a. Anggi Renaldo, NPM 1121030019, Mahasiswi Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Inlan Lampung Tahun 2017, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Dalam Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)" skripsi ini lebih berfokus terkait untuk menelaah praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan dan menganalisis pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa Negara-ratu Natar lampung selatan.
- b. Deby Putri Ayu, NPM 1506200284, Mahasiswi Fakultas Hukum Tahun 2019, dengan judul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Kost Atas Peralihan Sewa Kepada Pihak ketiga" skripsi ini mengenai rumah kost di Kecamatan Medan Timur, yaitu membahas tentang hubungan antara pemberi dan penerima sewa

---

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, hlm 181.

dalam perjanjian sewa-menyewa, dan juga mengenai perlindungan hukum bagi pemilik rumah kos atas peralihan kepada pihak ketiga.

- c. Ibnur Razi, NIM 13204022, Mahasiswa Fakultas Syariah Tahun 2022, dengan judul “Kedudukan Uang *Paskot* Dalam Sewa Menyewa Rumah Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dan Fiqh Muamalah Di Perumahan Elina Malana Ponco” skripsi ini fokus kepada praktek sewa menyewa rumah yang memakai sistem uang *paskot* pada perumahan elina di malana, serta tinjauan daripada undang-undang mengenai perlindungan konsumen dan fiqh muamalah terhadap uang paskot dalam sewa menyewa rumah di perumahan elina di Malana.

#### **H. Kebaruan**

Berdasarkan literatur di atas, penulis melihat hingga saat ini belum ditemukan karya ilmiah yang membahas secara khusus tinjauan mengenai perlindungan juga upaya penyelesaian atas wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik kos dan kontrakan terhadap pihak makelar.

