

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum tentu sangat terkait dengan kehidupan sosial masyarakat. Dalam konteks hubungan sosial masyarakat, dimensi hukum secara umum dapat dipahami sebagai kaidah atau norma, yang merupakan petunjuk hidup dan pedoman perilaku yang pantas atau diharapkan dalam mewujudkan hubungan yang harmoni antar masyarakat. Jadi, dengan adanya sebuah aturan yang dibuat untuk mengatur segi kehidupan sosial masyarakat untuk menghasilkan sebuah tatanan masyarakat yang aman, tentram dan damai tanpa gangguan, maka bagi tiap individu wajib mematuhi aturan.¹

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain, dikarenakan manusia merupakan makhluk yang selalu berinteraksi dengan sesama dan hidup saling membutuhkan satu dengan lainnya dalam upaya mempertahankan hidup dan mengembangkan kehidupan.² Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan sering disebut dengan proses

¹ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan*, Kementerian Agama Republik Indonesia, Ponorogo, 2014, hal 2

² Ari Welianto, *Manusia Sebagai Makhluk Sosial dan Cirinya*, <https://www.google.co.id/amp/s/amp.kompas.com/skola/read/2020/07/07/123000469/manusia-sebagai-makhluk-sosial-dan-cirinya>

melakukan akad atau perjanjian dan harus terdapat aturan yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Dengan diadakannya perjanjian maka timbul akibat hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian, dalam perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme, yaitu apa yang dikehendaki pihak pertama dikehendaki pula oleh pihak yang lainnya dan disepakati. Sejak tercapainya kesepakatan tersebut maka lahirlah suatu perjanjian.³

Sebelum terwujudnya hubungan hukum sewa menyewa para subjek hukum biasanya melakukan kesepakatan atau perjanjian, perjanjian yang dilakukan para pihak memiliki tanggung jawab hukum di mana para pihak berkewajiban untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Adanya kewajiban ini dimaksudkan agar perjanjian yang dilakukan para pihak dapat memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Undang-Undang.⁴

Seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat pada unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Di mana mereka saling mengikat diri untuk memenuhi suatu prestasi, maka timbullah hukum perikatan yaitu suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban untuk melakukan atau memberi sesuatu. Di dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kadang terjadi

³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. X, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 3.

⁴ Aminah Sari Pulungan, Ikhwannuddin Harahap, Hasiah, "Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos", (Padangsidimpuan : Jurnal EL-THAWALIB, No. 3, Juni, II, 2021), h. 145.

permasalahan di mana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati oleh perjanjian. Tidak dipenuhi kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kemampuan masing–masing pihak yang disebut wanprestasi atau *overmacht*. *Overmacht* atau keadaan memaksa adalah keadaan di mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.⁵

Dalam hubungan hukum yang terjadi sehari-hari tidak tertutup kemungkinan timbul suatu keadaan di mana ada satu pihak yang tidak dapat memenuhi suatu kewajibannya kepada pihak lain, sehingga pihak yang lain telah merasa dirugikan haknya. Kondisi tertentu juga dapat terjadi tanpa suatu alasan hak seseorang dapat dirugikan oleh perbuatan orang lain. Untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum perdata (*materil*), setiap orang dibatasi oleh hukum untuk tidak berbuat atau bertindak sesuka hatinya yang dapat merugikan hak orang lain.⁶

Pasal 1234 KUHPerduta berbunyi bahwa “ Tiap–tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu” menaati dan mematuhi hukum yang telah ditetapkan oleh pembuatnya merupakan suatu keharusan bagi setiap orang. Berkaitan dengan hal tersebut, unsur–unsur yang tercantum dalam sewa menyewa sebagaimana diatur dalam

⁵ Lusi Hermina, ”Analisis Yuridis Terhadap Bentuk – Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bila Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost-kosan”, Beraja Niti, 10 (2013), 3-4

⁶ Fence M. Wantu et al. *Hukum Acara Perdata*, (Reviva Cendekia, Yogyakarta, 2010), hal.1

pasal 1548 KUHPdata adalah adanya konsensual antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda dan lain–lain, serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan

Pada kehidupan sehari–hari kerap kali terjadi masalah di dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewa atau yang disebut sebagai penyewa rumah tidak sedikit yang melakukan wanprestasi. Ketika terjadi sebuah wanprestasi pasti akan terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.⁷

Bisnis rumah sewa pada saat ini sudah banyak tersebar di mana-mana. Apalagi kota di mana banyak perguruan tingginya, terutama disekitar kampus banyak menyediakan rumah sewa. Bisnis rumah sewa sangatlah menjanjikan apabila dilakukan dengan telaten.⁸

Banyak mahasiswa dan pekerja yang datang dari luar kota atau bahkan provinsi, mereka membutuhkan tempat untuk tinggal, mereka memilih menyewa rumah sebagai tempat tinggal sementara agar memudahkan mereka untuk menuju kampus atau kantor kerja mereka.

Perjanjian sewa menyewa rumah pada umumnya dilakukan secara lisan (kesepakatan), artinya perjanjian sewa menyewa rumah tersebut diadakan

⁷ Nyoman Samuel Kurniawan, *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Jurnal Hukum, 2013.

⁸ Aslan Fathkudin, *Sistem Informasi Pemasaran Rumah Kos di Kota Pekalongan Berbasis Website*, (Jurnal) Surya Informatika Vol. 01, (Nomor 01, 2015), h. 02

secara tidak tertulis, antara pemilik rumah dengan orang yang menyewa kamar. Perjanjian yang demikian sudah menimbulkan suatu hubungan hukum, yang menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pada masing-masing pihak.⁹ Isi perjanjian tersebut berupa sipemilik rumah wajib memberikan hak pakai kepada sipenyewa. Dan kewajiban sipenyewa yaitu membayar uang sewa kepada pemilik rumah sebesar lima ratus ribu rupiah (Rp. 500.000,00) perbulan. Dari perjanjian tersebut muncul hak bagi kedua belah pihak, hak dari sipemilik rumah mendapatkan manfaat berupa uang sewa dari sipenyewa sebesar lima ratus ribu rupiah (Rp.500.000,00) perbulan, dan sipenyewa mendapat hak berupa hak memakai fasilitas yang disediakan, jika perjanjian tersebut tidak dipenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum.

Di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi terdapat 130 unit rumah dan rumah yang dijadikan rumah sewa berjumlah 20 unit, dari 20 unit rumah yang disewakan tersebut terdapat 5 rumah yang dalam perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi.

NO	Bentuk Wanprestasi yang dilakukan Penyewa rumah	Jumlah Kasus
1	Tidak membayar tepat waktu/membayar kurang dari nominal yang seharusnya.	4
2	Melarikan diri.	1

Sumber: Pemilik rumah sewa di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi.

⁹ Minanul Aziz “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kost Antara Mahasiswa Dengan Pemilik Kamar Kost Di jalan Ampera Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota”. Universitas Tanjung Pontianak 2013 hlm 3.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah masih sering dijumpai para penyewa tidak patuh akan perjanjian yang telah disepakati yakni pembayarannya terkadang ditunggak sampai tiga, empat bulan ada juga yang dicicil tapi kurang dari nominal yang seharusnya dibayarkan setiap bulannya. Dalam hal ini tentu sebagai pemilik rumah merasa dirugikan, hal ini sebagaimana yang terjadi pada rumah sewa di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi, yang mana dalam setiap tahunnya tetap saja terjadi hal demikian sebagaimana yang dijelaskan oleh salah satu pemilik rumah sewa di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi yang menyatakan bahwa kejadian pelarian pelanggan akibat tunggakan pembayaran sewa yang kian bertambah, yang mana seharusnya setiap bulan harus dibayar sebesar lima ratus ribu rupiah (Rp. 500.000.00), namun terkadang mereka menundanya hingga dua sampai tiga, empat bulan yang jika tertumpuk seperti itu maka para penyewa yang kebanyakan adalah mahasiswa otomatis itu merupakan biaya yang sangat besar jika dibandingkan dengan membayar di setiap bulannya. Mungkin faktor inilah yang membuat mereka melarikan diri secara diam-diam tanpa membayar tunggakan sewa rumah.

Berdasarkan kenyataan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian, guna untuk mendapatkan gambaran yang jelas terkait dengan perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi, sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil judul sebagai berikut: **“PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH DI PERUMAHAN RIDENA MENDALO DARAT JAMBI”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi?
2. Bagaimana penyelesaian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis dan juga praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan khususnya bagi ilmu hukum terutama mengenai wanprestasi dalam sewa menyewa rumah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat sehingga masyarakat dapat mengetahui dan memberikan tanggapan terhadap kasus wanprestasi dalam sewa menyewa rumah.

E. Kerangka Konseptual

Untuk memberikan gambaran dan mengetahui tentang maksud penelitian proposal skripsi ini serta mempermudah pembahasan skripsi ini, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan secara singkat apa arti beberapa kata dari judul ini:

1. Perjanjian

Perjanjian merupakan tindakan hukum untuk mengikatkan diri oleh satu pihak dan pihak lainnya (Pasal 1313 KUHPerdara) dan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan jika kesepakatan itu sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

2. Sewa Menyewa

Dalam Pasal 1548 KUHPerdara sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

3. Wanprestasi

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak

melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

4. Rumah Sewa

Rumah/kamar sewa adalah sebuah jasa yang menawarkan sebuah rumah/kamar atau tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran tertentu untuk setiap jangka waktu tertentu.

F. Landasan Teori

1. Teori Perjanjian

A. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Menurut teori ini, adanya keterikatan antara para pihak baru ada jika dan sejauh pernyataan berdasarkan pada putusan kehendak yang sungguh- sungguh sesuai dengan itu.¹⁰ Kehendak dari para pihak berperan penting dalam teori ini. Prinsipnya menurut teori ini, suatu persetujuan yang tak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah. Teori ini memunculkan konsekuensi:¹¹

- Jika orang memberikan suatu pernyataan yang tidak sesuai dengan kehendaknya, maka pernyataan tersebut tidak mengikat dirinya.
- Perjanjian tidak muncul atas dasar pernyataan yang tak dikehendaki. Agar pernyataan mengikat, ia harus didasarkan atas kehendak.

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2010, hal. 165

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 165

B. Teori Pernyataan (*verklaringsleer;verklaringstheorie*)

Menurut teori ini, yang menjadi patokan adalah apa yang dapat dinyatakan seseorang. Jika pernyataan dua orang sudah saling bertemu, maka perjanjian sudah terjadi dan karenanya mengikat para pihak.¹² Kelemahan dari teori ini adalah jika pernyataan tidak sesuai dengan kehendak.

C. Teori Kepercayaan (*vetrouwensleer;vertrouwenstheorie*)

Teori ini muncul untuk mengatasi kekurangan dari 2 (dua) teori sebelumnya. Menurut teori ini, pernyataan dari seseorang menimbulkan kepercayaan bahwa hal itu sesuai dengan kehendak. Dengan demikian suatu sepakat terjadi jika pernyataan kedua belah pihak saling membangkitkan kepercayaan, bahwa antara mereka telah terjadi sepakat yang sesuai dengan kehendak para pihak, dan yang menjadi patokan adalah kepercayaan yang dibangkitkan karena pernyataan pihak lainnya.¹³

2. Teori Penyelesaian Sengketa

Teori penyelesaian sengketa merupakan teori yang mendalami dan menganalisis klasifikasi mengenai konflik yang terjadi dalam masyarakat. Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa dan bagaimana upaya yang dilakukan mengakhiri sengketa. Menurut Dean

¹² *ibid*, hal. 146

¹³ *ibid*, hal. 152

G Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin ada lima teori tentang penyelesaian sengketa, yaitu:

- a. *Contending* (bertanding), yaitu menerapkan suatu solusi yang lebih diinginkan oleh pihak atas pihak lainnya.
- b. *Yielding* (mengalah), yaitu mengurangi aspirasi mereka sendiri dan bersedia menyerahkan apa yang diinginkan.
- c. *Problem solving* (pemecahan masalah) yaitu mencari alternatif yang memuaskan kedua belah pihak.
- d. *With drawing* (menarik diri), yaitu memilih untuk meninggalkan situasi yang diperebutkan, baik secara fisik maupun psikologis.
- e. *In action* (diam), yaitu tidak melakukan apa-apa.

Dalam literatur, Teori Penyelesaian Sengketa juga disebut sebagai Teori Konflik. Dikarenakan dalam kamus bahasa Indonesia, konflik merupakan pertikaian, dan perselisihan yang terjadi. terjadinya Konflik disebabkan karena perbedaan pendapat dan perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak mengenai hak dan kewajiban pada suatu permasalahan.¹⁴

Pruitt dan Rubin merumuskan konflik sebagai perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Maksud perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Misalnya, A sebagai salah satu ahli waris,

¹⁴ Juwita Tarochi Boboy Boboy, Budi Santoso, and Irawati Irawati, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Teori Dean G.Pruitt Dan Jeffrey Z.Rubin," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 803–18, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31168>.

menginginkan rumah warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dijual, sementara pihak B tidak menginginkan rumah itu dijual karena mengandung nilai-nilai sejarah bagi keluarga.

Sengketa merupakan bagian dari kehidupan sosial, akan selalu hadir seiring dengan keberadaan manusia dalam menjalankan aktivitasnya yang selalu bersentuhan dengan sesamanya secara individu maupun kelompok. Kovach mendefinisikan konflik sebagai suatu perjuangan mental dan spiritual manusia yang menyangkut perbedaan berbagai prinsip, pernyataan dan argumen yang berlawanan (Absori, 2014).

Penyelesaian Sengketa melalui *Non-Litigasi*.

Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

- a. Arbitrase Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan

Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

- b. Negosiasi Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani (2012:23), negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho (2009: 21) bahwa negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak.

- c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar (Nurnaningsih Amriani, 2012:28). Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang

fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat (Susanti Adi Nugroho, 2009: 21).

d. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi resolution. Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi (Nurnaningsih Amriani, 2012: 34).

e. Penilaian ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi (Takdir Rahmadi, 2011: 19).

f. Pencari fakta (*fact finding*).

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan

memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa
(Takdir Rahmadi, 2011: 17).

D. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini dapat dilakukan dengan membandingkan penelitian terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang mana memiliki persamaan topik yaitu:

Penelitian Terdahulu

1.	Nama	Jihan, (2017), Universitas Muhammadiyah Surakarta.
	Judul	Problematika Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos Dengan Perjanjian Lisan (Studi Kasus Di Rumah Kos Wisma Pratiwi).
	Permasalahan	Permasalahan yang timbul antara lain adalah adanya kenaikan harga sepihak yang dilakukan oleh pemilik kos dan permasalahan lainnya seperti kepastian hukum kepada penghuni kos Wisma Pratiwi atas risiko kehilangan barang milik penghuni kos.
	Hasil Penelitian	Hasil penelitian menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa di Romah Kos Wisma Pratiwi tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena dalam praktiknya banyak terdapat kebiasaan hukum yang tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Kos Wisma Pratiwi termasuk dalam perjanjian campuran yang terdiri dari perjanjian sewa kamar beserta fasilitas dan pemberian jasa dari pemilik Kos Wisma Pratiwi.

	Persamaan	Sama sama membahas tentang perjanjian sewa menyewa
	Perbedaan	Penulis membahas mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah dan penyelesaian hukum atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah.
2.	Nama	Ayu Lestari Aritonang, (2022), Universitas Putera Batam.
	Judul	Tinjauan Yuridis Penyitaan Barang Milik Penyewa Kost Akibat Menunggak Pembayaran.
	Permasalahan	Penelitian hukum Normatif yang membahas mengenai penyitaan barang milik penyewa kost-kostan yang berdasarkan hukum perdata dan membahas mengenai bagaimana dari penyelesaian hukum atas penyitaan barang akibat penyewa kos menunggak pembayaran.
	Hasil Penelitian	Hasil dari penelitian ini adalah penyitaan barang milik penyewa kos tidak dapat dilaksanakan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyitaan barang milik penyewa kos bertentangan dengan hukum. Penyelesaian hukum hanya dengan terlebih dahulu memberikan somasi kepada penyewa kos sebagai peringatan atas kelalaian pembayaran uang sewa. Atas perbuatan wanprestasi pemberi sewa dapat menuntut atas pembayaran sewa disertai bunga sesuai berdasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdata Ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata.
	Persamaan	Sama sama membahas tentang wanprestasi
	Perbedaan	Perbedaan dengan penelitian penulis yaitu penulis melakukan penelitian

		<p>hukum Empiris dan lebih berfokus kepada pelaksanaan hak dan kewajiban parak pihak dalam perjanjian sewa menyewa dan penyelesaian hukum atas terjadinya wanprestasi</p>
--	--	---

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.¹⁵

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. “Penelitian empiris artinya dalam mengumpulkan fakta-fakta sosial atau permasalahan hukum secara terstruktur dan materi hukum positif dapat diperoleh dari kegiatan-kegiatan mempelajari bahan-bahan hukum terkait”.¹⁶ “Penelitian hukum empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat”.¹⁷ Selain itu yuridis empiris juga berarti “penelitian berupa

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 1986), cet.3, h. 43.

¹⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, 2016, hlm.3.

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm.30.

studi-studi lapangan yang bertitik tolak dari data primer untuk menemukan teori- teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses berkerjanya hukum”.¹⁸ Jadi, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum.

2. Jenis Data

a. Data Primer

Bahan Hukum Primer berupa ketentuan–ketentuan hukum yang bersifat normatif seperti peraturan perundang–undangan, keputusan–keputusan, ketetapan serta catatan–catatan resmi ataupun risalah. Dalam penulisan ini menggunakan beberapa peraturan perundang–undangan, yaitu:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

b. Data Sekunder

Bahan–bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil dari kalangan hukum, serta dokumen–dokumen lain. Bahan hukum yang terdiri dari buku atau

¹⁸ Sutrisno Hadi, *Pedoman Penyusunan Proposal dan Penulisan Skripsi*, Grasindo, Jakarta, 2006, hlm19.

jurnal hukum yang berisi mengenai prinsip – prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, dan Ensiklopedia hukum.

c. Data Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu Bahan Hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum Primer dan Sekunder, seperti Kamus Hukum maupun kamus lain yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam skripsi ini berada di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi.

4. Teknik Pengambilan Sampel

Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pihak pemilik rumah sewa 1 orang dan pihak penyewa rumah 4 orang di Perumahan Ridena, Mendalo Darat, Jambi. Tata cara penarikan sampel yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara metode Purposive Sampling, artinya sampel yang akan diminta keterangannya akan diambil berdasarkan kriteria yang telah ditentukan terlebih dahulu.

5. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara (*interview*) yaitu sebagai usaha mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan, maupun dengan menggunakan pedoman pertanyaan secara tertulis.

6. Analisis Data

Analisis data yang umum digunakan dalam penelitian hukum empiris adalah analisis secara deskriptif. Berdasarkan pengumpulan data yang dilakukan, baik data primer maupun sekunder kemudian dideskripsikan. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif yang artinya data yang telah dikelompokkan menurut permasalahan yang akan diteliti, kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat yang nantinya akan menjawab permasalahan yang diajukan. Kemudian diambil kesimpulan yang relevan dalam hasil penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dan alur pemikiran yang logis dalam penelitian ini, peneliti akan memberikan gambaran umum secara sistematis tentang keseluruhan penelitian ini sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan, Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka, Bab ini berisi tentang tinjauan umum mengenai perjanjian, sewa-menyewa, dan macam-macam sewa menyewa. Tinjauan umum wanprestasi, macam-macam wanprestasi dan syarat-syarat wanprestasi.

BAB III Pembahasan, Bab ini berisi tentang pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik rumah dengan penyewa rumah dan bagaimana penyelesaian hukum atas

terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Mendalo Darat, Jambi.

BAB IV Penutup, Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian yang berisi kesimpulan dan rekomendasi.