

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian yang ada dalam praktek kehidupan sehari-hari memiliki berbagai jenis, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pinjam pakai, dan lainnya. Salah satu jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian sewa menyewa. Menurut M. Isa Arief, perjanjian sewa menyewa adalah “suatu kesepakatan di mana salah satu pihak memiliki kewajiban untuk memberikan hak penggunaan suatu barang atau benda kepada pihak lainnya, dengan imbalan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak”.¹

Perjanjian biasanya dibuat secara tertulis oleh para pihak. Surat perjanjian memiliki peran yang sangat penting, karena dengan adanya dokumen tersebut, setiap pihak mempunyai kekuatan dan kepastian hukum serta akan lebih mudah memahami hak dan kewajibannya dengan jelas. Selain itu, surat perjanjian juga berfungsi sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan di kemudian hari antara kedua belah pihak. Hal ini sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUHPerdara tentang Sewa-Menyewa, yang mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdara.

¹ M Isa Arief, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda Terjemahan* (Jakarta intermasa, 1979).

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, “Perjanjian sewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Perjanjian sewa menyewa sering digunakan oleh banyak pihak karena memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak yang terlibat. Pihak penyewa mendapatkan keuntungan dari penggunaan barang yang disewa, sementara pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari pembayaran harga sewa yang telah disepakati. Barang sendiri merupakan harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Ada berbagai macam barang yang sering kali diperuntukan untuk disewakan. Biasanya barang seperti kendaraan bermotor, rumah, gedung, ruko maupun tanah, dan masih banyak lagi.²

Didalam beberapa perjanjian sewa biasanya durasi penyewaan telah ditentukan, yang berarti hal ini bergantung pada keputusan kedua belah pihak, apakah pembayaran sewa dilakukan setiap bulan atau per tahun. Mengingat pentingnya persetujuan tersebut, perlu dipahami apa yang dimaksud dengan persetujuan itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, “Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau

² Ocnineteen Louisito Vernando, Komang Febrinayanti Dantes, and Muhamad Setianto Jodi, “Efektivitas Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Terkait Klausula Force Majeure Di Kota Bekasi,” *Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 4 No. 3, no. November (2021): 862.

lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.³

Sebuah persetujuan dapat dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyatakan:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.⁴

Hukum perjanjian menganut prinsip kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat atau asas *Sunt Servenda* dan asas personalitas. Ini berarti para pihak bebas untuk membuat perjanjian sesuai kehendak mereka, selama tidak bertentangan dengan undang-undang atau ketertiban umum. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan yang mengikat seperti undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya".⁵

Seiring dengan perkembangan zaman dan peningkatan kebutuhan hidup manusia, banyak orang terdorong untuk berusaha demi meningkatkan taraf hidup mereka. Oleh karena itu, kemampuan untuk berusaha dan menciptakan usaha mandiri sangat penting di era sekarang. Dalam konteks ini, kebutuhan akan tempat untuk memulai usaha yang memadai menjadi sangat penting. Bagi mereka yang memiliki modal atau aset berupa tanah, menyewakannya kepada pihak lain menjadi pilihan. Proses penyewaan tanah

³ Redaksi Aksara, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet II (Yogyakarta: Aksara Sukses, 2013).

⁴ AZ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan* (malang: Setara Press, 2016).

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338*, n.d.

ini harus memenuhi sejumlah syarat dan ketentuan yang disepakati antara pemilik dan penyewa, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan. Dalam hal ini, perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan secara tertulis.

Dengan adanya perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dan penyewa, tercipta hubungan hukum yang mengharuskan satu pihak untuk mendapatkan hak atas prestasi, sementara pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi kewajiban mereka. Hubungan hukum ini terjadi antara pihak penyewa dan pemilik tanah, baik secara lisan maupun tertulis, yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Perjanjian tersebut mengatur hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik antara penyewa dan pemilik tanah. Namun, dalam hubungan hukum keperdataan, seringkali pemenuhan hak dan kewajiban ini menimbulkan masalah. Sebagai akibatnya, pemilik tanah dapat mengalami kerugian akibat tindakan sepihak dari penyewa yang tidak memenuhi kesepakatan tertulis yang telah dibuat sebelumnya.

Para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa tanah seharusnya tidak melakukan wanprestasi (ingkar janji), namun dalam praktiknya, perbuatan wanprestasi masih mungkin terjadi, baik dilakukan oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak. Menurut Abdul Kadir Muhammad, wanprestasi adalah tidak dipenuhinya kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan, baik yang timbul dari perjanjian maupun dari undang-undang.⁶ Adanya wanprestasi dalam perjanjian sering kali

⁶ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Citra Aditya Bakti, 2010).

disebabkan oleh kendala-kendala yang dihadapi selama pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah. Jika masalah-masalah tersebut tidak segera diatasi, selain dapat melanggar isi perjanjian yang telah disepakati, hal tersebut juga bisa melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah penanggulangan yang cepat dan tepat.

Dalam penelitian yang akan dilakukan, penulis tertarik untuk meneliti mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah di Kota Jambi. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai Undang-Undang yang mengatur pertanahan di Indonesia menjelaskan mengenai hak atas tanah yang meliputi diantaranya:

- a) Hak milik;
- b) Hak guna usaha;
- c) Hak guna bangunan;
- d) Hak pakai;
- e) Hak sewa;
- f) Hak membuka tanah;
- g) Hak memungut hasil hutan.⁷

Pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini bapak Mohammad Miftah selaku pemilik tanah seluas 706 M2 bekerja sama atau mengikatkan diri dengan pihak yang hendak menyewa tanah tersebut untuk kegiatan usaha bengkel, dalam hal ini bapak Yanto Slamet sebagai pihak penyewa

⁷ “Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 16 Ayat (1)” (1960).

tanah tersebut. Beliau sepakat dengan pemilik tanah bahwa perjanjian sewa ini memiliki jangka waktu selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak tanggal 10 juli 2021 sampai dengan tanggal 10 juli 2022 secara tertulis antara pemilik tanah bapak Mohammad Miftah dan pihak penyewa bapak Yanto Slamet, dimana isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut berisi pokok-pokok kesepakatan sebagai berikut:

1. Pihak pertama adalah pemilik rumah papan dan tanah beserta semua yang ada diatasnya, sedangkan pihak kedua adalah penyewa atau orang yang menyewa rumah papan untuk digunakan sebagai tempat usaha bengkel;
2. Kedua belah pihak sepakat bahwa biaya sewa selama 1 (satu) tahun dibayar dengan upah kerja dan jasa menyiapkan rumah papan dan merapikan tanah sekelilingnya. sehingga biaya sewa selama 1 (satu) tahun sudah dianggap lunas dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama, dan begitu juga biaya kerja (upah kerja) dan merapikan tanah sekitarya juga sudah dianggap lunas dibayar oleh pihak pertama kepada pihak kedua;
3. Kedua belah pihak juga sepakat masa sewa selama 1 (sat) tahun adalah dari tanggal 10 juli 2021 sampai dengan tanggal 10 juli 2022;
4. Kedua belah pihak juga sepakat bahwa tanah, rumah dan semua yang ada diatas tanah yang disewakan tersebut adalah sepenuhnya milik pihak pertama, sehingga pihak kedua harus meminta izin kepada pihak pertama apabila akan melakukan kegiatan lain selain kegiatan bengkel tersebut;

5. Kedua belah pihak juga sepakat untuk mengadakan perundingan kembali selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum masa sewanya berakhir, untuk membahas perpanjangan/penghentian ataupun kelanjutan kegiatan setelah masa sewa berakhir;
6. Hal-hal lain yang belum dirangkum dalam perjanjian ini, akan dibahas dalam musyawarah secara kekeluargaan untuk mencari kesepakatan.

Didalam perjanjian tersebut tidak disebutkan secara pasti nominal harga sewa selama satu tahunnya, namun kedua belah pihak sepakat harga sewa setahunnya sebesar Rp1.500.000,-. Dasar hukum dari kepemilikan tanah oleh bapak Mohammad Miftah dibuktikan melalui Akta Jual Beli Tanah dan juga surat bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik (SHM) dengan status keadaan tanah sebagai sebidang tanah kosong.

Dikarenakan diatas lahan tanah tersebut belum berdiri sebuah bangunan yang akan dipergunakan untuk usaha bengkel, pihak pemilik tanah memperbolehkan pihak penyewa membangun rumah papan untuk keperluan usaha penyewa yang bahan-bahan pembangunan rumah tersebut berasal dari pihak pemilik lahan. sehingga hasil kerja pembangunan rumah papan yang dibangun oleh pihak penyewa dianggap oleh pemilik tanah sebagai upah kepada penyewa lahan yang telah bekerja dan di kompensasikan ke dalam biaya sewa penyewa lahan selama setahun. Hal ini dijelaskan di dalam perjanjian sewa menyewa secara tertulis pada pasal 2 yang mengatakan “Kedua Belah Pihak sepakat bahwa biaya Sewa selama 1 (satu) tahun dibayar dengan upah kerja dan jasa menyiapkan Rumah Papan dan

merapikan tanah sekelilingnya. Sehingga biaya sewa selama 1 (satu) tahun sudah dianggap lunas dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, dan begitu juga biaya kerja (upah kerja) & merapikan lahan sekitarnya juga sudah dianggap lunas dibayar oleh Pihak Pertama kepada pihak Kedua”. Ditahun berikutnya pihak penyewa melakukan perpanjangan kontrak masa sewa, selanjutnya dalam pelaksanaanya terjadi wanprestasi/persengketaan.

Subekti menerangkan bahwa wanprestasi terdiri dari 4 yaitu, (1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya, (2) Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, (3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, (4) Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan.⁸ Dari 4 wanprestasi tersebut penyewa dalam hal ini melakukan wanprestasi dalam bentuk "Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya", yaitu tidak melaksanakan kewajibannya membayar biaya-biaya sewa dan "Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan" yaitu mengubah atau menambah bangunan rumah seperti garasi mobil dan ruangan baru menurut kehendak sendiri tanpa persetujuan pemilik rumah.

Pada perjanjian sewa menyewa lahan ini telah terjadi wanprestasi yang berbentuk tidak dibayarnya kewajiban penyewa di tahun berikutnya sebesar Rp1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) pertahunnya, dan penyewa merubah/menambah bangunan rumah (melanggar pasal 4 di perjanjian). Pada dasarnya penyelesaian sengketa perjanjian diselesaikan

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian Indonesia, Pt Intermasa* (Jakarta: Intermasa, 2005).

melalui litigasi dan non litigasi, non-litigasi merujuk pada upaya menyelesaikan sengketa di luar pengadilan sedangkan litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Berkaitan dengan uraian yang tertulis dalam latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Bangunan Rumah Sebagai Tempat Usaha di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan pada bagian sebelumnya, terdapat masalah yang akan dibahas dalam proposal penelitian ini. Permasalahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk bangunan rumah sebagai tempat usaha di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah untuk bangunan rumah sebagai tempat usaha di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah antara penyewa dan pemilik dalam perjanjian sewa menyewa;

2. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan rumah di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan latar belakang, masalah dan tujuan yang ingin diselesaikan, adapun manfaat yang diharapkan dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Manfaat Teoritis

Menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai penyelesaian terhadap permasalahan sewa menyewa tanah dan rumah yang terjadi di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

B. Manfaat Praktis

- a. Mendapatkan gambaran secara nyata mengenai penyelesaian terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanah dan rumah di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi;
- b. Memberi masukan bagi pihak yang terkait dalam menangani masalah mengenai sengketa dalam sewa menyewa tanah dan rumah di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini dimaksudkan untuk memberikan penjelasan lebih lanjut tentang topik yang dibahas dalam skripsi ini. Maka penulis memberikan definisi dari judul skripsi sebagai berikut:

1. Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dalam bidang harta benda atau kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁹

2. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.¹⁰

3. Penyelesaian Sengketa

penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya perkembangan signifikan dalam kebijakan hukum, terutama melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan. Kedua regulasi tersebut menegaskan pentingnya penyelesaian sengketa tanah melalui mekanisme alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*), khususnya mediasi, yang dianggap lebih efektif,

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata : Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Cetakan 7 (Bandung: Sumur, 1981).

¹⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab VII Pasal 1548*, n.d.

efisien, dan berkeadilan dibanding jalur pengadilan. Pembentukan Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur BPN mencerminkan urgensi penyelesaian konflik tanah secara non-litigasi dan keyakinan bahwa tidak semua sengketa harus diselesaikan di pengadilan. Mediasi sebagai bentuk ADR yang ideal memenuhi tiga aspek kepuasan, yaitu kepuasan substantif, prosedural, dan psikologis, yang menekankan kecepatan, partisipasi setara, serta hubungan sosial yang harmonis pasca-sengketa. Selain itu, pendekatan mediasi dikedepankan karena memberikan alternatif yang lebih fleksibel, partisipatif, murah, dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat, sekaligus memperluas akses terhadap keadilan dan meningkatkan peran serta masyarakat dalam penyelesaian konflik pertanahan.¹¹

F. Landasan Teoritis

Dalam penelitian ini pemilihan teori perjanjian dan teori kepastian hukum didasarkan pada relevansinya dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Kecamatan Telanaipura. Teori perjanjian digunakan karena penelitian ini berfokus pada hubungan hukum antara para pihak, meliputi kesepakatan, hak, dan kewajiban sesuai ketentuan hukum perdata. Sementara itu, teori kepastian hukum digunakan untuk menilai sejauh mana pelaksanaan perjanjian tersebut memberikan jaminan hukum, mencegah sengketa, serta memastikan hak dan kewajiban para pihak terlindungi.

¹¹ Maria S.W. Sumardjono dkk, *Mediasi Sengketa Tanah (Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Bidang Pertanahan)* (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2008).

Kedua teori ini menjadi landasan penting untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian secara yuridis dan praktis.

A. Teori Perjanjian

R. Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang disebut perikatan. Menurut Subekti, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹² Menekankan bahwa perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum yang bersifat harta kekayaan. Dalam konteks penelitian ini, Teori ini turut akan penulis gunakan sebagai landasan untuk menganalisis mengenai Perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah antara penyewa dengan pemberi sewa di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

¹² Prodjodikoro, *Hukum Perdata : Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*.

B. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu". Dalam konteks penelitian ini, teori ini turut akan penulis gunakan sebagai landasan untuk menganalisis mengenai Perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah antara penyewa dengan pemberi sewa di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

G. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjamin keaslian penelitian ini dan sekaligus mempermudah memahami perbedaan isu hukum yang diteliti dan dikaji dalam penelitian ini dibandingkan dengan penelitian terdahulu:

No	Penulis dan judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Rahmadani (2022) Mahasiswi Universitas Islam Riau Pekanbaru "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota Pekanbaru"	Persamaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti Rahmadani yaitu adanya kesamaan dalam meneliti terkait dengan pelaksanaan penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.	Di dalam penelitian ini terdapat perbedaan yang terletak pada objek penelitiannya, dimana penelitian oleh Rahmadani membahas mengenai wanprestasi berupa tidak dibayarkannya biaya ganti rugi kerusakan barang-barang yang ada di rumah sewa, seperti mesin air, pintu pagar, dan dinding yang dirusak oleh penyewa. Sedangkan penelitian ini membahas

			mengenai wanprestasi pada penyewa dimana tidak dibayarkannya kewajiban berupa uang sewa dan juga merubah serta menambah bangunan rumah yang melanggar perjanjian. ¹³
2.	Dwi Fitriani Prasityo (2021) Universitas Jambi “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat”	Penelitian ini sama-sama membahas tentang hubungan hukum antara penyewa dan pemilik ruko dalam perjanjian sewa menyewa. Keduanya juga menyoroti adanya wanprestasi atau pelanggaran terhadap isi perjanjian. Kedua penelitian menggunakan pendekatan yang memperhatikan kondisi di lapangan, serta bertujuan untuk melihat bagaimana permasalahan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.	Perbedaan antara penelitian Dwi Fitriani Prasityo dan penelitian ini terletak pada fokus, cakupan, tujuan, dan sifat analisisnya. Penelitian Dwi Fitriani Prasityo lebih menitikberatkan pada bagaimana perjanjian sewa menyewa ruko dijalankan secara umum oleh para pihak, serta kendala-kendala yang muncul dalam praktik, seperti lokasi ruko yang kurang strategis atau kesulitan membayar sewa. Sementara itu, penelitian ini secara khusus membahas pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh penyewa, seperti tidak membayar sewa selama dua tahun dan mengubah bangunan tanpa izin. Tujuan penelitian Dwi Fitriani Prasityo adalah untuk menilai kesesuaian pelaksanaan perjanjian dengan kesepakatan yang telah dibuat, sedangkan penelitian ini bertujuan menganalisis bentuk pelanggaran, dampak hukum, serta cara penyelesaiannya. ¹⁴

¹³ Rahmadani Rahmadani, “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Nomor 60 RT 0 RW 01 Gang Sepat Jalan Cipta Karya Kota,” 2022, 23, <https://repository.uir.ac.id/14020/>.

¹⁴ Dwi Fitriani Prasityo, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Di Kecamatan Tungkal Ilir Kabupaten Tanjung Jabung Barat Universitas Jambi Tahun 2021,” 2021.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian dan Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris. Yuridis adalah hukum baik secara tertulis maupun tidak tertulis sedangkan empiris adalah suatu cara atau metode yang dilakukan yang bisa diamati oleh indera manusia, sehingga cara atau metode yang digunakan tersebut bisa diketahui oleh orang lain.

Sebagai suatu penelitian yang dapat dipertahankan secara ilmiah, maka dipergunakan tipe penelitian ini yang sering disebut dengan penelitian yuridis empiris karena data yang diperoleh berdasarkan dari bagaimana pelaksanaan undang-undang yang diimplementasikan dalam masyarakat. Kemudian pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sosiologi hukum, yang menganalisis perilaku hukum masyarakat terkait permasalahan yang ada. Pendekatan ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi sosial yang sesuai atau tidak dengan hukum yang berlaku saat ini, serta mengevaluasi efektivitas hukum dalam masyarakat.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih oleh peneliti untuk melakukan penelitian ini yakni di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang bersumber dari penelitian lapangan dari informan dan responden yang berkaitan langsung dan melihat serta menyaksikan kejadian tersebut sehingga dapat memberikan data di dalam penelitian ini, berkaitan dengan penulisan ini yang menjadi sumber informasi adalah pemilik tanah dan rumah di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi dan pihak penyewa sebagai responden serta narasumber yang meliputi Bapak Mohammad Miftah, Bapak Yanto Slamet, Bapak Agus, Bapak Nur Rohman, dan Ibu Maya, serta Ketua Keamanan RT di Kelurahan Pematang sulur setempat selaku informan sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer diperoleh melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini. Peraturan Perundang-undangan tersebut yaitu :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

- b) Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa,
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh secara tidak langsung dari penelitian melalui tambahan literatur atau buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum yang termuat dalam media masa serta ensiklopedi hukum dan internet. Sumber data inilah yang memberikan banyak petunjuk dan penjelasan yang menunjang sumber data primer yang didapatkan.

4. Populasi dan Sample Penelitian

Populasi merupakan suatu wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik suatu kesimpulan, sehingga populasi adalah keseluruhan dari objek penelitian.¹⁵ Populasi dalam penelitian ini adalah pihak-pihak yang terkait, diantaranya pemilik tanah dan rumah di Kelurahan Pematang Sujur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, pihak penyewa, Ketua Keamanan RT. 12 Kelurahan Pematang sulur setempat selaku mediator, serta Saksi-Saksi dalam perjanjian.

¹⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004).

Sampel dalam penelitian ini ditentukan menggunakan Teknik *purposive sampling* atau sampel dengan pertimbangan tertentu. *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel yang dilakukan sesuai dengan persyaratan sampel yang diperlukan seperti perolehan sampel perjanjian sewa menyewa tanah pada cakupan wilayah Kecamatan Telanaipura.¹⁶ Oleh karena itu, peneliti menetapkan sebanyak 4 (empat) subjek penelitian yang merupakan pelaku usaha sewa menyewa tanah di Kecamatan Telanaipura Kota Jambi sebagai sampel yang dianggap representatif terhadap populasi. Adapun penyewa yang melakukan wanprestasi terdapat 1 (satu) orang dari 4 (empat) orang penyewa, data tersebut diperoleh melalui hasil wawancara dengan 4 (empat) pelaku usaha yang menjadi pihak pemberi sewa di wilayah Kecamatan Telanaipura Kota Jambi, pihak narasumber meliputi Bapak Mohammad Miftah, Bapak Yanto Slamet, Bapak Nur Rohman, Bapak Agus, dan Ibu Maya.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Teknik Pengumpulan Data Lapangan (*Field Research*)

Dalam pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara Wawancara. Wawancara merupakan percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas

¹⁶ Akhmad Fauzi, "Metode Sampling," *Jurnal Universitas Terbuka*, 2019, 37.

pertanyaan itu.¹⁷ Penelitian ini menggunakan teknik wawancara tidak terstruktur yang mana dalam pelaksanaannya dilakukan lebih bebas daripada wawancara terstruktur karena dalam melakukan wawancara dilakukan secara alamiah untuk mempelajari ide dan pendapat informan secara terbuka dan tidak menggunakan pedoman wawancara. Pihak yang diwawancarai dalam penelitian meliputi narasumber selaku pihak pemilik dan penyewa yakni Bapak Mohammad Miftah, Bapak Yanto Slamet, Bapak Nur Rohman, Bapak Agus, dan Ibu Maya.

b. Teknik Pengumpulan Data Kepustakaan (*Library Research*)

Teknik Pengumpulan data Kepustakaan merupakan Studi kepustakaan yaitu cara menelaah sumber atau bahan pustaka yang perlu digunakan antara lain literatur, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.¹⁸

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah menguraikan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, jelas, dan terperinci yang kemudian diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif yaitu suatu proses riset yang menciptakan sebuah informasi

¹⁷ MA Dr. Umar Sidiq, M.Ag Dr. Moh. Miftachul Choiri, *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan, Journal of Chemical Information and Modeling*, vol. 53, 2019, [http://repository.iaiponorogo.ac.id/484/1/METODE PENELITIAN KUALITATIF DI BIDANG PENDIDIKAN.pdf](http://repository.iaiponorogo.ac.id/484/1/METODE%20PENELITIAN%20KUALITATIF%20DI%20BIDANG%20PENDIDIKAN.pdf).

¹⁸ soerjono soekanto dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

dalam bentuk deskriptif atau berbentuk kata-kata, dengan kata lain memberikan ulasan atau interpretasi terhadap data yang diperoleh sehingga menjadi lebih jelas dan bermakna dibandingkan dengan sekedar angka-angka.

I. Sistematika Penulisan

Adapun penulisan skripsi ini didasarkan pada sistematika yang sederhana dengan tujuan menjelaskan masalah yang ada. Untuk mendapatkan gambaran singkat materi yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dapat dilihat dalam sistematika berikut ini:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah penelitian terkait pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dan rumah antara penyewa dan pemilik tanah dan rumah di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi. Kemudian penulis akan memaparkan rumusan masalah yang menjadi fokus penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual dan teoritis yang digunakan sebagai landasan analisis, serta metode penelitian yang diterapkan. Pada akhir bab ini terdapat penjelasan mengenai sistematika penulisan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisikan landasan teori dan konsep-konsep yang relevan terkait dengan penelitian. Bab ini akan menjelaskan definisi dari perjanjian, syarat-syarat sah nya perjanjian, jenis-jenis perjanjian, asas-asas perjanjian, akibat perjanjian, pengertian dan unsur sewa-menyewa, pengertian dan dasar

hukum perjanjian sewa menyewa, unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa serta pengertian dan ketentuan hukum wanprestasi.

BAB III PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan terbagi menjadi tiga subbab utama. Subbab pertama, menganalisis bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban dari perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan antara penyewa dan pemilik di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi. Subbab kedua, menjelaskan faktor-faktor apa saja yang menyebabkan tidak terlaksananya perjanjian. Subbab ketiga, mengidentifikasi dan menganalisis langkah hukum dan upaya penyelesaian sengketa sewa menyewa tanah dan bangunan di Kelurahan Pematang Sulur Kecamatan Telanaipura Kota Jambi

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis menarik suatu kesimpulan dan saran dari keseluruhan yang telah dibuat dalam bab sebelumnya, kesimpulan berisi uraian pokok-pokok pembahasan dari penelitian yang ditulis beserta jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam penelitian kemudian disajikan beberapa saran yang mungkin berguna bagi para pembaca skripsi.