

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu contoh dari kebutuhan dasar manusia adalah tempat tinggal yang mana tempat tinggal ini memiliki banyak fungsi terhadap manusia itu sendiri. Tempat tinggal yang dimaksud yaitu kamar kos. Biasanya, sekolah berasrama atau yang dikenal dengan nama kos-kosan diperlukan bagi orang yang sedang menuntut ilmu di Perguruan Tinggi dan merantau untuk bekerja. Pada umumnya masyarakat yang berstatus ekonomi sedang hingga rendah biasanya lebih memilih mencari kamar kos dikarenakan biaya untuk sewa kamar kos termasuk relatif murah jika dibandingkan dengan mengontrak sebuah rumah.

Adanya perbedaan antara rumah kontrakan dengan kamar kos ini tentunya mempengaruhi penerapan hukum pada keduanya karena rumah kontrakan tidak serumit kamar kos. Hal ini dikatakan demikian sebab kamar kos berkaitan dengan pemilik kamar kos dan tentunya dengan berbagai fasilitas yang tersedia seperti pelayanan sebagai bentuk timbal balik dari penyewa kamar kos yang telah membayar kamar kos dan pemilik kamar kos sebagai pengelola harus selalu memberikan pelayanan misalnya kebersihan dan keamanan.

Adanya kondisi yang demikian tentunya dalam hal sewa menyewa kamar kos ada perjanjian yang mengikat antara pemilik kamar kos dengan penyewa kamar kos sehingga dengan adanya perjanjian tersebut maka masing-masing pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi hak pihak lainnya dalam hal sewa menyewa kamar kos tersebut.<sup>1</sup> Jadi, dengan adanya perjanjian sewa menyewa kamar kosan tersebut maka salah satu pihak harus memenuhi kewajibannya seperti pemilik kamar kos harus memenuhi kewajibannya dalam memberikan pelayanan kepada penyewa kamar kos dan begitu juga sebaliknya penyewa kos juga berkewajiban untuk menjaga kebersihan serta fasilitas yang ada di kamar kos tersebut.

Selain itu juga, penyewa kamar kos juga berkewajiban untuk membayar biaya sewa kamar kos tepat waktu. Berkaitan hal pembayaran biaya sewa kamar kos tersebut tentunya telah terdapat aturan yang mengaturnya yaitu Pasal 1548 KUH Perdata yang berisikan bahwa 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.

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, adanya barang yang disewakan yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak sebagai syarat-syarat sewa untuk mengalihkan kenikmatan barang tersebut kepada penyewa dan kewajiban

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, halaman 91.

penyewa untuk memberikan uang kepada pihak yang menyewakan. Hal ini dikatakan demikian karena diadakan perjanjian guna untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.<sup>2</sup>

Namun, tidak selalu dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos tersebut dalam pemenuhan prestasi dibebankan kepada penyewa kamar kos sebab terkadang pemilik kamar kos juga harus memperhatikan batas waktu penyewaan kamar kos tersebut. Dikatakan demikian karena terkadang pemilik kamar kos telah menanyakan terkait dengan perpanjangan untuk penyewaan kamar kos kepada penyewa kamar kos padahal membuat waktu dalam sewa menyewa kamar kos tersebut belum jatuh pada waktunya. Hal ini tentunya membuat menyewa kamar kos merasa terganggu karena belum waktu pembayaran kamar kos tetapi sudah ditagih oleh pemilik kamar kos. Hal ini juga telah melanggar perjanjian yang telah disepakati antara pemilik kamar kos dengan menyewa kamar kos.

Seharusnya pemilik kamar kos dapat melakukan penagihan terkait pembayaran kamar kos jika menyewa kamar kos sudah jatuh tempo dalam pembayaran. Hal ini dikatakan demikian karena jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi atau kewajiban terhadap pihak lain maka hal ini dapat dikatakan telah terjadi dalam perjanjian sewa menyewa pada kamar kos.

Kebanyakan sikap pemilik kamar kos dalam mengolah usaha kamar kosnya terkadang tidak peduli dan tidak mau mengetahui ketentuan-ketentuan dalam perjanjian telah dibuat secara sepihak, baik dalam bentuk tertulis

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Bakti, Jakarta, 2019, halaman 239.

maupun lisan. Untuk itu, sering terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik kamar kos padahal pelanggaran itu dapat mengganggu kenyamanan penyewa kamar kos serta adanya larangan dari pihak pemilik kamar kos juga tidak diatur dalam kausal perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati antara pemilik dan penyewa kamar kos.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada latar belakang di atas, maka penulis perlu untuk meneliti lebih jauh dan menuangkannya ke dalam skripsi dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis akan membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu:

1. Apa saja faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi?
2. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi?

## **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.

- b. Untuk menjelaskan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.

## 2. Tujuan Penulisan

- a. Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam rangka penyelesaian studi guna memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
- b. Untuk memperluas wawasan penulis dalam bidang disiplin Ilmu Hukum Perdata pada umumnya dan khususnya masalah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.
- c. Untuk memperkaya bahan literatur kepustakaan Hukum Universitas Batanghari Jambi dan sumbangan pemikiran terhadap siapa saja yang membutuhkan informasi dari hasil penulisan ini yang dapat dipergunakan untuk mewujudkan penyelesaian hukum yang lebih baik di masa yang akan datang.

## D. Kerangka Konseptual

Agar dalam penulisan ini tidak menimbulkan berbagai macam dalam pemahaman, maka terlebih dahulu penulis akan menguraikan judul skripsi yang penulis sajikan dengan menggunakan kerangka konseptual sehingga dengan mudah memahami maksud dari judul tersebut. Adapun kerangka konseptual terkait judul skripsi tersebut adalah sebagai berikut :

## 1. Penyelesaian

Secara garis besar bentuk penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara yaitu jalur litigasi maupun jalur non-litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.<sup>3</sup> Sedangkan penyelesaian sengketa dapat diselesaikan melalui jalur non-litigasi (di luar pengadilan), yang biasanya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di Amerika, di Indonesia biasanya disebut dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa (selanjutnya disebut APS).<sup>4</sup>

## 2. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>5</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>6</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 1.

<sup>4</sup> Rachmadi Usmani, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 8.

<sup>5</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, halaman 180.

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, halaman 74.

<sup>7</sup> Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, halaman 146.

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

### 3. Perjanjian

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>8</sup> Selain itu, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>9</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian adalah hubungan hukum antara suatu subyek dengan subyek lain dalam bidang kepemilikan, wajib melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya.

### 4. Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana pihak penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang

---

<sup>8</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 2001, halaman 36.

<sup>9</sup> Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 27.

dipinjamkan.<sup>10</sup> Jadi, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara pemilik dan penyewa yang melibatkan penggunaan suatu bangunan (kos-kosan) dengan imbalan sejumlah uang berdasarkan kesepakatan bersama.

## 5. Kamar Kos

Kamar kos adalah sebuah jasa penyediaan kamar atau akomodasi dengan jumlah pembayaran tertentu per jangka waktu tertentu (biasanya pembayaran bulanan).

## 6. Kecamatan Kota Baru

Kota Baru adalah sebuah kecamatan yang berada di wilayah Kota Jambi, provinsi Jambi.<sup>11</sup> Berdasarkan Pasal 5 huruf a Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Kecamatan Alam Barajo, Kecamatan Danau Sipin Dan Kecamatan Paal Merah bahwa Kecamatan Kota Baru dengan wilayah kerja administrasi, meliputi:

1. Kelurahan Paal Lima.
2. Kelurahan Suka Karya.
3. Kelurahan Kenali Asam Atas.
4. Kelurahan Kenali Asam Bawah dan
5. Kelurahan Simpang III Sipin.

Kemudian dalam Pasal 7 huruf b Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 13 Tahun 2014 Tentang Pembentukan Kecamatan Alam Barajo,

---

<sup>10</sup> Nurhikma Djufri, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan, *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Volume 12, No. 1, 2014, halaman 12.

<sup>11</sup> [https://profilbaru.com/Kota\\_Baru,\\_Jambi](https://profilbaru.com/Kota_Baru,_Jambi), Diakses pada tanggal 28 Oktober 2023.

Kecamatan Danau Sipin Dan Kecamatan Paal Merah menjelaskan bahwa Kecamatan Kota Baru dengan batas wilayah, meliputi :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Telanaipura.
2. Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Jelutung.
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Muara Jambi dan
4. Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Alam Barajo.

## 7. Kota Jambi

Kota Jambi yang merupakan Ibu Kota Provinsi Jambi memiliki luas wilayah sebesar kurang lebih 205,38km<sup>2</sup>. Secara topografis, kota ini terletak di ketinggian yang relatif rendah, kurang lebih 10-60 meter di atas permukaan laut dan dikelilingi oleh Kabupaten Muaro Jambi.<sup>12</sup> Kota Jambi ditetapkan sebagai daerah otonom berdasarkan Ketetapan Gubernur Sumatera Nomor 103 Tahun 1946 pada tanggal 17 Mei 1946. Kebijakan ini kemudian diperkuat dengan UU Nomor 9 Tahun 1956. Secara administratif, kota ini terbagi menjadi 11 kecamatan dan 62 kelurahan.<sup>13</sup>

## E. Landasan Teoritis

Sesuai dengan permasalahan yang akan di bahas di dalam penelitian ini yaitu penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi maka perlu dikemukakan landasan teoritis

---

<sup>12</sup> <https://jambikota.go.id/new/geografis/>, Diakses pada tanggal 28 Oktober 2023.

<sup>13</sup> <https://localisedgs-indonesia.org/profil-tpb/profil-daerah/7>, Diakses pada tanggal 28 Oktober 2023.

sebagai dasar pijakan pembahasan dalam penelitian skripsi ini. Adapun teoritis yang dimaksud adalah :

## 1. Teori Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>14</sup>

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.<sup>15</sup>

Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.<sup>16</sup> Berdasarkan pendapat tersebut maka unsur-unsur perjanjian menurut Herlien Budiono terdiri atas :<sup>17</sup>

- 1) Kata sepakat dari dua pihak.
- 2) Kata sepakat yang tercapai harus tergantung kepada para pihak.
- 3) Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum.

---

<sup>14</sup> Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, halaman 1.

<sup>15</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, halaman 3.

<sup>16</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, halaman 63.

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, halaman 5.

- 4) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik.
- 5) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>18</sup> Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>19</sup>

Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.<sup>20</sup> Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.<sup>21</sup>

Maryati Bachtiar berpendapat bahwa perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum antara pihak yang satu dengan pihak lainnya

---

<sup>18</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, halaman 5.

<sup>19</sup> Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 5.

<sup>20</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, halaman 16.

<sup>21</sup> *Ibid.*

berdasarkan kata sepakat, yang bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>22</sup>

Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1) Unsur Essensialia merupakan hal-hal yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Unsur ini mengakibatkan terciptanya perjanjian itu, tanpa unsur tersebut maka perjanjian itu tidak mungkin ada.

2) Unsur Naturalia merupakan hal-hal yang bersifat bawaan dari perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian (hal-hal yang lazim dimasukkan dalam perjanjian). Disini unsur tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah.

Unsur Aksidentalialia merupakan bagian yang oleh para pihak itu ditambahkan, dalam undang-undang tidak mengaturnya (hal-hal yang dapat dimasukkan dalam perjanjian).

## 2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>24</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.<sup>25</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi

---

<sup>22</sup> Maryati Bachtiar, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Witra Irzani, Pekanbaru, 2007, halaman 51.

<sup>23</sup> *Ibid*, halaman 52.

<sup>24</sup> Salim Hs, *Op.Cit*, halaman 180.

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, halaman 74.

kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.<sup>26</sup>

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.<sup>27</sup> Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.<sup>28</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji.<sup>29</sup> Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>30</sup> Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa :<sup>31</sup>

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur

---

<sup>26</sup> Subekti, *Op.Cit*, halaman 146.

<sup>27</sup> Wirdjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, halaman 17.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Subekti, *Op.Cit*, halaman 59.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, halaman 26.

dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.

- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Wanprestasi (ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdata maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdata.<sup>32</sup>

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita.<sup>33</sup> Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.<sup>34</sup>

## F. Metode Penelitian

Di dalam melakukan suatu penelitian tentu membutuhkan metode penelitian sehingga penelitian tersebut dapat terfokus dan terarah di dalam melakukan suatu pengamatan terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti. Hal yang sama juga dikemukakan oleh Peter R. Senn yang

---

<sup>32</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, halaman 59.

<sup>33</sup> Salim Hs, *Op.Cit*, halaman 98.

<sup>34</sup> *Ibid*.

menyatakan bahwa metode merupakan suatu prosedur atau cara mengetahui sesuatu dengan menggunakan langkah-langkah yang sistematis.<sup>35</sup>

Oleh karena itu, prosedur atau cara dalam melakukan metode penelitian harus sistematis sehingga dapat memenuhi langkah-langkah untuk mengungkapkan permasalahan yang sedang diteliti. Adapun metode penelitian yang dituangkan dalam skripsi ini sebagai berikut :

### 1. Tipe Penelitian

Penelitian penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi ini dilakukan dengan menggunakan tipe penelitian yuridis empiris. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, tipe penelitian hukum sosiologis atau empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer. Data primer merupakan data yang berasal dari masyarakat dan/atau orang yang terlibat secara langsung terhadap masalah yang diteliti.<sup>36</sup>

Objek dari teori hukum empiris adalah gejala umum hukum positif yang dalam hal ini berkaitan dengan penerapan norma yang ditentukan oleh sikap dan perilaku masyarakat.<sup>37</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, maka tipe penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.

---

<sup>35</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2016, halaman 3.

<sup>36</sup> *Ibid*, halaman 20.

<sup>37</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, halaman 103.

## 2. Pendekatan Penelitian

Mengingat penelitian tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi menggunakan tipe empiris maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *socio-legal research* (*penelitian sosio legal*). Penelitian sosio legal hanya menempatkan hukum sebagai gejala sosial. Dalam hal demikian, hukum di pandang dari segi luarnya saja. Oleh karena itulah di dalam penelitian sosio legal, hukum selalu dikaitkan dengan masalah sosial. Penelitian-penelitian demikian merupakan penelitian yang menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.<sup>38</sup>

Dengan pendekatan *socio-legal research*, maka peneliti mengkaji terlebih dahulu aturan hukum dalam KUHPerdara terkait dengan wanprestasi antara pemilik dengan penyewa kamar kos kemudian mencoba menelaah sejauhmana peraturan tersebut telah diterapkan antara pemilik dengan penyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.

## 3. Sumber Data

Penelitian tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi sebagaimana dijelaskan di atas merupakan penelitian yuridis empiris. Dalam penelitian yuridis empiris dibagi menjadi dua macam, yaitu :

---

<sup>38</sup> H. Salim Hs Dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, halaman 9.

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan ini digunakan untuk mendapatkan data primer. Data primer merupakan data yang berasal dari data lapangan. Data lapangan diperoleh dari para responden. Responden yaitu orang atau kelompok masyarakat yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti.<sup>39</sup>

Dengan demikian penelitian lapangan ini dilakukan langsung di lapangan melalui responden yang telah ditentukan terlebih dahulu. Penelitian lapangan yang dilakukan untuk mendapatkan data primer yang akan berguna di dalam pembahasan skripsi ini pada Bab IV.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Selain bahan hukum primer yang digunakan, bahan hukum sekunder juga digunakan dalam penelitian ini. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>40</sup>

Dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku karangan para ahli, peraturan perundang-undangan dan dokumen-dokumen yang ada hubungannya dengan masalah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi. Hasil dari mempelajari buku-buku dan lainnya itu diambil intisarinnya sebagai data sekunder yang berguna dalam merumuskan dan menyusun teori skripsi ini.

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hal 24.

<sup>40</sup> *Ibid*, hal 16.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### a. Wawancara

Teknik pengumpulan data primer di lapangan dilakukan dengan cara wawancara. Dalam wawancara ini berarti bahwa peneliti tidak mempersiapkan dulu pertanyaan yang akan diajukan tetapi peneliti tidak terlampau terikat pada aturan-aturan yang ketat. Ini dilakukan dalam penelitian yang bersifat kualitatif.<sup>41</sup>

Alat yang digunakan adalah pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok yang ditanyakan. Pedoman wawancara ini diperlukan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan.<sup>42</sup> Dengan demikian, dalam hal ini wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi yang akan ditanyakan kepada para responden.

##### b. Studi Dokumen

Studi dokumen yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berhubungan dengan penelitian berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah dan sebagainya.<sup>43</sup> Dalam penelitian ini dilakukan pengumpulan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa

---

<sup>41</sup> *Ibid*, halaman 96.

<sup>42</sup> *Ibid*.

<sup>43</sup> *Ibid*, halaman 16.

menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi berupa dokumen arsip, berita acara dan peraturan yang dapat dipertanggungjawabkan secara formal yang dapat menunjang dalam penelitian ini.

## 5. Teknik Penentuan Sampel

Teknik penentuan sampel yang digunakan dalam skripsi ini yaitu secara *purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini penelitian menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.<sup>44</sup>

Di sini sampel di pilih dan ditentukan berdasarkan kriteria yang ditetapkan sebelumnya, yang berdasarkan pertimbangan bahwa responden tersebut benar-benar memahami permasalahan dan di pandang dapat mewakili keseluruhan populasi yang diteliti yaitu :

- a. 1 orang pemilik kamar kos.
- b. 1 orang penyewa kamar kos.

## 6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka melainkan memberikan gambaran-gambaran atau deskripsi dengan kata-kata atas

---

<sup>44</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, halaman 91.

temuan-temuan dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu atau kualitas daripada kuantitas.<sup>45</sup>

Data-data primer yang diperoleh hasil penelitian lapangan terkait dengan terjadinya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi, kemudian dikumpulkan, disusun, diolah dan diklasifikasi ke dalam bagian-bagian tertentu, untuk selanjutnya dianalisis. Analisis data dalam skripsi ini digunakan metode deskriptif dengan menggambarkan masalah dalam bentuk uraian kalimat-kalimat yang dipisah-pisahkan menurut katagorisasi.

#### **G. Sistematika Penulisan**

Skripsi ini di susun ke dalam lima bab dan tiap-tiap bab diuraikan ke dalam sub-sub bab dan sub-sub bab dapat diuraikan lagi ke dalam bagian terkecil sesuai dengan keperluan sehingga tergambar sistematika penulisannya sebagai berikut :

Bab pertama pendahuluan dalam bab ini diuraikan atas tujuh sub bab, yaitu sub bab latar belakang, sub bab perumusan masalah, sub bab tujuan dan manfaat penulisan, sub bab kerangka konseptual, sub bab landasan teori, sub bab metode penelitian dan sub bab sistematika penulisan.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, halaman 19.

Bab kedua memuat tinjauan umum tentang wanprestasi, dalam bab ini diuraikan atas tiga sub bab, yaitu sub bab pengertian wanprestasi, sub bab akibat hukum wanprestasi dan sub bab ganti kerugian akibat wanprestasi

Bab ketiga berisikan tentang perjanjian, dalam bab ini diuraikan atas empat sub bab, yaitu sub bab pengertian perjanjian, sub bab syarat-syarat sahnya perjanjian, sub bab asas-asas dalam perjanjian dan sub bab jenis-jenis perjanjian.

Bab keempat pembahasan tentang penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi dalam bab ini diuraikan atas dua sub bab, yaitu sub bab faktor-faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi dan sub bab penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Kecamatan Kota Baru Kota Jambi.

Bab kelima Penutup dalam bab ini berisikan hasil pembahasan yang terdiri dari sub bab kesimpulan dan sub bab saran.

