

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

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.¹ 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.

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 Adanya interaksi antar sesama manusia dibuktikan dengan adanya peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum antar sesama manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai contoh peristiwa hukum yang menimbulkan akibat hukum yaitu jual beli atau sewa-menyewa.

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>, Diakses pada kamis, 10 September 2020 Pukul. 19.30 WIB.

Sebelum terwujudnya hubungan hukum sewa menyewa para subjek hukum biasanya melakukan suatu perjanjian, perjanjian yang dilakukan para pihak memiliki tanggung jawab hukum dimana 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.

Perjanjian sudah diatur dalam pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Hubungan hukum antara kedua orang yang melakukan perjanjian akan mengakibatkan timbulnya sebuah perikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi agar tidak terjadi sebuah Wanprestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang di ucapkan atau ditulis. Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain Undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab

yang halal, dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.³ Kewajiban yang dibebankan pada debitur dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut. Prestasi adalah sesuatu yang waib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.⁴

Dari pendapat diatas, dapat dipahami bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk mengikatkan diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi) perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang. Misalnya jual beli, tukar menukar, penghibaan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.

³ Gunawan Widjaja, *perikatan yang lahir dari perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hal 91

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Bakti, Cetakan Keenam, Jakarta, 2019, hal 239.

- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Manusia modern, sejak bangun pagi hingga tidur pada malam hari, tidak pernah lepas dari tindakan menutup perjanjian, berada di bawah pengaruh atau sedang menikmati hasil atau akibat perjanjian yang telah ia tutup.⁵ Seperti halnya melakukan sewa menyewa kamar kost yang sering terjadi di masyarakat.

Sewa menyewa adalah perjanjian *konsensual* yaitu sewa menyewa sudah di anggap sah dan mengikat pada waktu tercapainya sepakai mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Jadi dengan dilakukan sebuah perjanjian sewa menyewa adalah sebuah hubungan hukum yang menimbulkan sebuah hak dan kewajiban antara pihak menyewakan dan penyewa, kewajiban menyewakan adalah menyerahkan barang untuk di nikmati oleh pihak penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian agar barang tersebut dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan, memberi sebuah kenikmatan tenteram kepenyewa dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan, sedangkan kewajiban pihak penyewa ialah membayar harga sewa dari barang tersebut, memakai barang yang disewa.

⁵ J.Satria, *Wanprestasi Menurut KUHPerdota, Doktrin dan Yuriprudensi*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal 1.

Adapun Hak dari pihak menyewakan ialah menerima uang sewa dari pihak debitur, sedangkan hak pihak penyewa menerima barang untuk di nikmati.

Dalam Undang-undang Sewa menyewa dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Sewa menyewa tertulis

Sewa menyewa tertulis di atur dalam pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sewa menyewa yang di lakukan secara tertulis akan berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

b. Sewa menyewa tidak tertulis (lisan)

Sewa menyewa tidak tertulis (lisan) di atur dalam pasal 1571 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sewa menyewa yang dilakukan dengan tidak tertulis (Lisan) tidak akan berakhir pada waktu yang telah ditentukan melainkan dengan memberikan pemberitahuan dari pihak menyewakan kepada pihak penyewa bahwa akan dihentikan sewa menyewa-nya, tetapi pemberitahuan tersebut haruslah dilakukan dengan memberikan jangka waktu yang diharuskan sesuai dengan kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan tersebut maka dianggaplah sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.

Dalam praktik perjanjian sewa menyewa tidak semua yang diinginkan oleh kedua belah pihak dapat terpenuhi sesuai yang telah di sepakati. Karena sering kali terjadi para pihak tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah

ditetapkan dalam perjanjian atau perikatan yang akan mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah sebuah peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya.⁶ Suatu kewajiban yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu :

1. Karena kesalahan debitur baik sengaja maupun karena kalalaian
2. Karena keadaan memaksa (*Overmacht/Forcemajeur*)

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- a. Prestasinya sama sekali tidak di penuhi.
- b. Keliru di penuhi
- c. Terlambat di penuhi.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ketika terjadi sebuah wanprestasi pasti akan terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum.⁷ Tindakan yang dilakukan pihak debitur merupakan sebuah tindakan yang tidak patut karena dapat merugikan pihak kreditur, karena debitur telah melanggar hak kreditur terlebih wanprestasi merupakan tindakan yang melanggar etika kehidupan sosial masyarakat. Wanprestasi merupakan peristiwa hukum, yang memiliki akibat hukum yang begitu besar. Akibat

⁶ *Ibid*, hal 3

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

hukum yang di timbulkan karena terjadinya wanprestasi telah di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :⁸

1. Debitur diharuskan membayar ganti rugi (pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
2. Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
3. Kreditur dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Berdasarkan uraian di atas maka Penulis tertarik untuk meneliti perkara tersebut dan mengambil judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM ATAS WANPRESTASI YANG DI LAKUKAN OLEH PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN BENDA TIDAK BERGERAK”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulisan merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Kapan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di genuk) di katakan telah terjadi ?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di genuk) ?

⁸ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Revisi Keenam, Bandung, 2019, hal 76

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak di katakan telah terjadi.
2. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Diharapkan mampu memberi manfaat bagi mahasiswa hukum sebagai masukan dan menambah dalam pengembangan ilmu pengetahuan agar dapat mmebuat sebuah tatanan hukum lebih baik dan dapat memberikan sebuah keadilan ditengah masyarakat yang telah penulis peroleh selama di bangku kuiah. Bagi peneliti, penelitian ini bermanfaat sebagai syarat untuk mencapai gelar sarjana (S-1) di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

2. Kegunaan Praktis

- a) Bagi Penulis

Selain untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, diharapkan juga untuk menambah wawasan penulis dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum perdata, sehingga penulis dapat menerapkan dan membandingkan teori-teori yang telah

diperoleh selama di bangku perkuliahan dengan kenyataan dalam praktek dilapangan;

b) Bagi Akademisi

Untuk memberikan tambahan wawasan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum, khususnya hukum perdata pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

c) Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini akan berguna untuk memberikan gambaran mengenai tanggung jawab hukum atas wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak, agar masyarakat dapat mengetahui kapan terjadinya sebuah wanprestasi dalam sebuah perjanjian dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi, dan juga masyarakat bisa meminimalisir terjadinya wanprestasi.

d) Pembuat Undang-undang

Diharapkan penelitian ini memberikan teori dan masukan dalam pemenuhan hukum terhadap tanggung jawab hukum atas wanprestasi yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak agar dapat terjadinya sebuah wanprestasi di kalangan masyarakat.

E. Terminologi

Dari judul yang telah penulis ambil yaitu, “Tanggung Jawab Hukum Atas Wanprestasi Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Benda Tidak Bergerak”, maka dapat diuraikan arti dari kata-kata judul diatas yaitu :

1. Tanggung jawab hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).⁹ Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁰ Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*).¹¹ Seseorang dapat dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk sesuatu perbuatan tertentu ketika bahwa dia dikenakan sebuah sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Menurut teori tradisional terdapat dua macam pertanggungjawaban yang dibedakan, yaitu :¹²

- a. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*)
- b. Pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*)

2. Wanprestasi.

⁹ <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, Diakses pada selasa, 15 September 2020 Pukul 23.34 WIB.

¹⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005. hal 4.

¹¹ Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cetakan Ketiga, Jakarta, 2012, hal 56.

¹²Ibid, hal 56

Wanprestasi adalah sebuah peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatanya dengan baik dan debitur punya unsur salah atasnya.¹³

3. Para pihak dalam Perjanjian.

Perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang hukum perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah sumber perikatan. Para pihak dalam perjanjian antara lain yaitu pihak kreditur dan debitur yang mana mereka akan membuat sebuah perjanjian yang akan menimbulkan sebuah hubungan hukum.

Dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek hukum, yaitu yang pertama seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu, sedangkan yang kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.¹⁴

4. Sewa menyewa.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹⁵

¹³ J. Satria, Op.Cit., hal 3

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Cv. Mandar Maju, Cetakan Kesembilan, Bandung, 2011, hal 13.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Cetakan Ketujuh, Bandung, hal 49

Dalam penjelasan pengertian sewa menyewa dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah sebuah perikatan yang menimbulkan sebuah hak dan kewajiban. Kewajiban pihak satu menyerahkan barangnya, dan pihak lainnya melakukan kewajiban untuk membayar harga sewa menyewa.

5. Benda tidak bergerak

Dalam sebuah perjanjian sewa menyewa pasti ada sebuah benda yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa. Objek Hukum dalam pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik.

Benda adalah sebuah hal yang berguna untuk subjek hukum atau sebuah hal yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subjek hukum yang dapat menjadi objek dari hak milik. Benda bergerak dibedakan menjadi sebagai berikut:

- a. Benda bergerak karena sifatnya, menurut Pasal 509 KUHPerdata adalah benda yang dapat dipindahkan, misalnya meja, kursi, dan yang dapat berpindah sendiri contohnya ternak.
- b. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang, menurut pasal 511 KUHPerdata adalah hak-hak atas benda bergerak, misalnya hak memungut hasil (*vruchtgebruik*) atas benda-benda tidak bergerak, hak pakai (*Gebruik*) atas benda tidak bergerak, dan saham-saham perseroan terbatas. Benda tidak bergerak dibedakan menjadi sebagai berikut.

- c. Benda tidak bergerak karena *sifatnya*, yakni tanah dan segala suatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon, tumbuh-tumbuhan, arca, dan patung
- d. Benda tidak bergerak karena *tujuannya*, yakni mesin alat-alat yang dipakai dalam pabrik, mesin senebar benda bergerak, tetapi oleh yang pemakainya dihubungkan atau dikaitkan pada benda tidak bergerak yang merupakan benda pokok.
- e. Benda tidak bergerak karena ketentuan undang-undang, ini berwujud hak atas-atas benda-benda yang tidak bergerak, misalnya, hak memunggut hasil atas benda yang tidak bergerak, hak pakai atas benda tidak bergerak, dan hipotik.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan penelitian.

Di dalam pendekatan penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan penelitian *yuridis empiris*, pendekatan penelitian *yuridis empiris* ini termasuk riset yang banyak dilakukan dengan kajian ilmu-ilmu sosial terhadap hukum sebagai gejala dan fenomena yang dapat diamanti. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat.¹⁶

2. Speksifikasi penelitian.

¹⁶ Irwansyah, *Penulis Hukum*, Mitra Buana, Yogyakarta, 2020, hal 43

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, oleh karena itu spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini bersifat Deskriptif. Penelitian Deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditunjukkan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia. Penelitian deskriptif ada beberapa jenis penelitian, yaitu : Studi kasus, survei, studi prediksi, studi, perbandingan, dan lain-lain.¹⁷

3. Sumber data penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan dengan metode wawancara dan/atau survei di tengah masyarakat, sedangkan data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh media prantara atau secara tidak langsung, dimana dalam hal ini dapat berupa catatan, buku, maupun bukti yang telah ada atau arsip baik yang telah dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan secara umum. Dimana dalam penulisan skripsi ini menggunakan dan primer dan data sekunder sebagai berikut:

a. Data primer

Pengumpulan Data primer dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan cara wawancara. Dilakukan kepada :

- 1) Wawancara dengan pemilik kost.
- 2) Wawancara dengan penyewa kost.

¹⁷ *Ibid*, hal 38

b. Data sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penulisan skripsi ini melalui bahan hukum primer, bahan sekunder, dan bahan tersier. Bahan hukum tersebut berasal dari perpustakaan seperti :

1) Bahan hukum Primer

Dalam bahan hukum primer ini penulis menggunakan beberapa peraturan yang ada, dimana yang telah dikondifikasikan adalah sebagai berikut :

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik tahun 1945.
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- c) Kitab Undang-undang Hukum acara Perdata.
- d) Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang arbitrase dan Alternatif penyelesaian Sengketa

2) Bahan hukum Sekunder.

Dalam penulisan skripsi ini juga menggunakan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder yang digunakan merupakan bahan hukum yang masih berkaitan dengan judul diambil, yaitu :

- a) Buku
- b) Jurnal Hukum
- c) E-Book
- d) Hasil penelitian hukum
- e) Materi kuliah
- f) Karya ilmiah

3) Bahan hukum tersier.

Selain bahan hukum primer dan hukum sekunder, dalam penulisan skripsi ini juga membutuhkan bahan buku tersier sebagai bahan hukum lain. Ini penulisan mengambil *KBBI*, *ensklopedia* dan *wilkepedia*.

4. Metode pengumpulan data

Data-data yang digunakan dalam penulisan ini diperoleh dengan menggunakan metode pengumpulan data dari berikut:

- a. Studi Kepustakaan yaitu informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Studi Lapangan yaitu cara memperoleh data yang bersifat primer, dalam hal ini penulis menggunakan teknik wawancara secara langsung oleh hakim Pengadilan Negeri Semarang

5. Analisis Data Penelitian.

Oleh karena penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan metode pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif maka analisis data penelitian ini dilakukan dengan menganalisis hasil wawancara dan hasil pengumpulan kepustakaan yang diperoleh dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dengan cara-cara tersebut kemudian hasil analisa akan merumuskan sebuah kesimpulan, yang mana hasil

kesimpulan tersebut merupakan hasil akhir penulisan skripsi ini. Untuk selanjutnya bisa dijadikan sebagai hukum penelitian hukum kembali.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini mengacu pada buku pedoman penulisan hukum (skripsi) Program S-1 Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA). Sistematika dalam skripsi terdiri dari 4 (empat) bab, yang mana antara bab saling berkaitan satu sama lainnya. Sistematika penulisan bertujuan agar penulisan skripsi ini dapat terarah dan jelas serta lengkap. Gambaran lebih jelas mengenai skripsi akan diuraikan secara sistematis sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab pertama, menjelaskan mengenai gambaran umum dari penulisan skripsi yang terdiri dari Latar belakang masalah, Rumusan Masalah, Tujuan penelitian, Kegunaan penelitian, Terminologi, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTKA

Dalam bab kedua, menjelaskan tentang perikatan, perjanjian, hukum dasar perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat-syarat perjanjian, hak kewajiban, sewa menyewa, wanprestasi, tinjauan umum hukum islam tentang wanprestasi dan penyelesaian sengketa. Kemudian nantinya dijelaskan kapan terjadinya sebuah wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan Genuk).

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ketiga, penulis memaparkan data-data yang telah diperoleh dari penelitian di lapangan dengan cara analisis data-data yang diperoleh dan referensi-referensi literature yang terkait dengan penelitian serta tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu mengenai waktu wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan Genuk) dikatakan telah terjadi dan bagaimana penyelesaian terhadap wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa benda tidak bergerak (rumah kost di perumahan genuk).

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab keempat, membahas kesimpulan secara sederhana dan sistematis sehingga dapat memberikan penyajian data dan informasi tersebut telah sesuai dengan rumusan masalah, serta akan memberikan saran-saran berdasarkan penelitian yang telah di lakukan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

