

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Bbelakang

Di Indonesia kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan pokok bagi penduduk, seiring berjalannya waktu, kebutuhan rumah untuk tempat tinggal semakin banyak dibutuhkan oleh penduuduk yang semakin hari semakin bertambah banyak populasiny a. Akan tetapi, saat ini persediaan rumah atau tanah di Indonesia juga semakin menipis sehingga kurangnya lokasi pembangunan rumah atau ketersediaan halaman untuk pembangunan suatu rumah. Selain keterbatasan lahan, dapat rumuskan bahwa keterbatasan biaya yang dimiliki oleh penduduk tidaklah cukup untuk membeli atau membangun sebuah rumah untuk tempat tinggal. Untuk menanggul angi maslaah tersebut Pemerintah telah melakukan menerapkan beberapa program seperti membangun rumah susun dan *land banking*.

Akan tetapi sampai pada saat ini masih banyak penduduk yang masih kekurangan rumah untuk tempat tinggal, disisi lain pertumbuhan penduduk di Indonesia juga semakin meningkat para orang-orang yang memiliki tempat tinggal yang lebih pada umumnya menyewakan tempat tinggal tersebut kepada orang yang yang belum mendapatkan tempat tingal. Atas hal tersebut terjadilah suatu ikatan perjanjian sewa menyewa rumah antara pemilik tempat tinggal (rumah) dan penyewa rumah.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. ¹ Sedangkan menurut Subekti, suatu perjanjianadalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. ²

¹ Pasal 1313, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. .

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005, h. 1

Dalam hal ini perjanjian yang terjadi adalah perjanjian sewa-menyewa rumah untuk tempat tinggal, perjanjian sewa-menyewa menurut KUHPerdota adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.³ Definisi tersebut dapat disimpulkan tiga unsure yang terkandung dalam sewa-menyewa yaitu, benda, harga dan waktu. Perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda.⁴ Sedangkan benda yang dapat disewakan tersebut bias merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa-menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*), dan bukan hak kebendaan (*zakeijrecht*).⁵

Subyek perjanjian sewa-menyewa adalah para pihak yang yang membuat perjanjian, yaitu penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan ini dapat berupa orang pribadi, badan hukum yang diwakili oleh orang pribadi, badan hukum yang diwakili orang pribadi yang berwenang, seorang atau keadaan tertentu menggunakan kedudukan atau hak orang lain tertentu dan person yang dapat diganti.⁶ Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu, kata sepakat, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁷

Dalam penerapan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sering kali dianggap sebelah mata oleh para pihaknya sehingga sering terjadi kelalaian dalam proses perjanjian berlangsung. Para pihak yang ingkar dalam

³ Pasal 1548, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung, 1989, h. 164

⁵ Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, h. 91

⁶ Muhammad Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, 1986, h. 15-16

⁷ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2004, h. 1

suatu perjanjian yang diperjanjikan atau lalai dan memenuhi hak dan kewajibannya maka seseorang tersebut dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Adapun yang dimaksud dengan Wanprestasi yaitu suatu bentuk ingkar janji yang dilakukan oleh konsumen dalam hal ini debitur kepada kreditur dengan tidak melaksanakan atau melakukan hal-hal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara lain: sama sekali tidak memenuhi prestasi, tidak sempurna prestasi, dan terlambat berprestasi.⁸ Yang dimaksud dengan pelaksanaan disini ialah perbuatan merealisasikan atau memenuhi hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan pihak-pihak, sehingga tercapai tujuan mereka, masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna sesuai dengan apa yang diperjanjikan⁹

Pihak yang telah melakukan wanprestasi harus melakukan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati. Ganti rugi atau *schade vergoeding* yang muncul dari wanprestasi jika terjadi pemenuhan prestasi yang terlambat dari waktu yang telah ditentukan, dan terdapat cacat pelaksanaan atau tidak melakukan pelaksanaan yang selayaknya atau sepatutnya.¹⁰

Pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya. Hal-hal yang dapat dituntut apabila seorang debitur melakukan wanprestasi maka pihak yang berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan yaitu, dapat meminta pelaksanaan perjanjian meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat, hanya meminta penggantian kerugian saja, dan dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian dan dalam hal suatu perjanjian.¹¹ Dalam hal ini pihak yang bersengketa dalam suatu perjanjian sewa menyewa dapat menjalankan beberapa alternatif penyelesaian sengketa yaitu, melalui proses litigasi dan non litigasi. Dalam proses litigasi

⁸ Didi Karnadi, 'Pengertian, Bentuk, Penyebab, dan Hukum Wanprestasi' <https://www.kajianpustaka.com/2019/01/wanprestasi.html?m=1>, diakses tanggal 20 September 2019, pukul 13.00 wib.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2010, h. 236

¹⁰ Muhammad Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 57-58

¹¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXV, Intermasa, Jakarta, 1993, h. 147-148

menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.¹²

Sehubungan dengan hal ini terdapat kasus sewa-menyewa yang menjadikan rumah sebagai objek sewanya yang tepatnya terjadi di daerah Kampung Rambutan, Jakarta Timur, yang mana pada awal perjanjian tersebut telah dibuat Akta Perjanjian yang berisikan tentang hak dan kewajiban para pihak serta, larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan penyewa, serta hal-hal lain yang telah disepakati sesuai dengan persetujuan bersama antara kedua pihak, seperti objek sewa tersebut diperjanjikan hanya untuk kebutuhan tempat tinggal, dengan ketentuan membayar sejumlah uang setiap bulannya sebagai biaya sewa rumah tersebut, akan tetapi saat perjanjian sewa-menyewa tersebut berjalan, penyewa rumah melakukan alih fungsi objek sewa sebagai tempat tinggal menjadi tempat usaha yang jelas-jelas sudah melanggar apa yang sudah diperjanjikan.

Karena banyak penyewa yang melakukan alih fungsi objek sewa yang tidak sesuai dengan kesepakatan perjanjian sewa, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Bagi Penyewa Rumah Tinggal Atas Pengalih Fungsian Objek Sewa Menjadi Tempat Usaha” sebagai judul penelitian dalam skripsi. Karena pendirian usaha yang didirikan penyewa tidak melalui perizinan oleh pemilik rumah, penyewa sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk meminta izin dalam rangka pendirian usaha di rumah sewa tersebut.

Hal yang telah dilakukan oleh penyewa rumah tersebut menimbulkan resiko akan adanya kecelakaan seperti kebakaran karena banyak menggunakan alat untuk memasak seperti kompor api dan gas LPG yang rentan akan kecelakaan tak terduga lainnya. Serta penambahan prestasi atau uang sewa yang harus dibayarkan kepada pemilik rumah yang disewakan dari penyewa rumah karena adanya prestasi yang dihasilkan dari pendirian usaha tersebut karena rumah sewa

¹² Tri Jata Ayu Pramesti S.H, “*Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*”, [/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan](http://litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan) diakses tanggal 3 Oktober 2019, pukul 12.99 WIB

yang diperjanjikan hanya untuk tempat tinggal menghasilkan keuntungan lebih yang tidak pernah disepakati atau diizinkan oleh pemilik rumah. Dalam hal ini penyewa dapat disimpulkan telah melakukan wanprestasi berupa pengalih fungsian perjanjian sewa-menyewa rumah sebagai rumah tinggal menjadi tempat usaha. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Akibat Hukum Bagi Penyewa Rumah Tinggal Atas Pengalih Fungsian Objek Sewa Menjadi Tempat Usaha” sebagai judul skripsi.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimanakah akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha?
- 2) Bagaimanakah penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat uaha?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Untuk memperjelas masalah yang akan dibahas dan agar tidak terjadi pembahasan yang meluas atau menyimpang, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah akibat hukum dan penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha.

1.4 Tujuan & Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisa penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha.

b. Manfaat Penelitian.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat untuk :

1) Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan bagi program studi ilmu hukum khususnya dalam bidang perdata, serta hasil penulisan ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi bagi para pihak yang sedang melakukan perjanjian sewa-menyewa

2) Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi masukan bagi masyarakat dan penegak hukum, serta bagi penulis sendiri untuk mengetahui akibat hukum dan penyelesaian sengketa yang disebabkan karena alih fungsi yang dilakukan oleh penyewa terhadap objek sewa dalam perjanjian sewa-menyewa

1.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

A. Kerangka Teori:

Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan ini adalah teori tanggung jawab dan teori kepastian hukum:

a) Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia

memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan atau berlawanan hukum.¹³

Sedangkan menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹⁴

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa teori tanggung jawab dibagi menjadi beberapa teori yaitu:¹⁵

1. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
2. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
3. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya

Dalam hal ini tanggung jawab dalam suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa bermanfaat untuk

¹³ Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, h.61.

¹⁴ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, h. 48

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, h. 503

memberikan kedudukan yang sama bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa. Serta tanggung jawab juga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan sebuah ikatan perjanjian agar tidak ada pihak yang melakukan hal-hal yang melanggar atau tidak melakukan hal-hal yang seharusnya dilakukan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

b) Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi tafsir*) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma, kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, h. 158

bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁷

Kepastian hukum mengandung jaminan keadilan berdasarkan norma-norma yang berlaku dan berfungsi sebagai peraturan dasar yang ditaati. Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁸

Teori kepastian hukum jika dikaitkan dengan perjanjian sewa-menyewa seharusnya dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak tentang hak dan kewajibannya, apabila ada pihak yang melakukan wanprestasi maka akan memberikan akibat hukum bagi pihak yang wanprestasi.

B. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual yang penulis gunakan adalah sebagai berikut;

- 1) Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.¹⁹

¹⁷ C.S.T Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, h. 385.

¹⁸ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h. 82-83

¹⁹ Pasal 1548, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 2) Objek sewa adalah benda dalam perdagangan yang dapat ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum,²⁰
- 3) Alih Fungsi adalah suatu proses perubahan penggunaan lahan dari bentuk penggunaan tertentu menjadi penggunaan lain.²¹
- 4) Tempat Usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa, penyimpanan-penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan-kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang, termasuk rumah tempat tinggal yang sebagian digunakan untuk kegiatan-kegiatan tersebut.²²
- 5) Tanggung jawab adalah seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²³
- 6) Akibat Hukum adalah segala akibat yang terjadi dan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek ho\ukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hokum.²⁴

²⁰ Muhammad Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 15-16

²¹ I Made Mahadi., *'Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Konversi Lahan Pertanian Serta Dampak Terhadap Kesejahteraan Petani'*: Skripsi Program Pasca Sarjana Universitas Udayana, Denpasar, 2014. h. 12

²² Handa S. Abidin, *Tempat Usaha*, <https://penelitihukum.org/tag/pengertian-tempat-usaha/>, diakses tanggal 7 Oktober 2019, pukul 16.00 wib.

²³ Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, h. 95

²⁴ Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009, h. 34

- 7) Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.²⁵
- 8) Penyelesaian Sengketa adalah suatu penyelesaian perkara yang dilakukan antara salah satu pihak dengan pihak yang lainnya.²⁶

1.6 Metode Penelitian

Untuk memudahkan pelaksanaan penelitian ini agar mendapat hasil yang memuaskan, maka diperlukan suatu metode, bentuk atau jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah Penelitian yuridis empiris, penelitian dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris ialah penelitian yang mengutamakan pendekatan sosiologis yang menelaah hukum sebagai pola perilaku yang ditunjukkan pada penerapam peraturan hukum, penelitian yang menggunakan metode penelitian yuridis empiris dilakukan dengan mengumpulkan mengumpulkan informasi-informasi di lapangan yang ditunjukkan kepada penerapan hukum yang berkaitan kasus yang diteliti.²⁷

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan meneliti dan memahami masalah-masalah social yang terjadi dalam kaus pada skripsi ini yaitu akibat hukum bagi penyewa yang melakukan pengalih fungsian terhadap objek sewa berupa rumah tinggal dan penyelesaian sengketa atas kasus alih fungsi tersebut dengan

²⁵ HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 98

²⁶ Undang-Unang Nomor. 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaia Sengkea

²⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, h. 13-14

didasarkan pada aturan-aturan hukum, norma-norma hukum, dan teori-teori hukum yang berlaku, berkenaan dan berhubungan dengan tanggung jawab, akibat hukum bagi penyewa yang melakukan alih fungsi terhadap objek sewa serta penyelesaian sengketa atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha dalam kasus pada penelitian ini (pendekatan kasus/*case approach*).

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian empiris adalah data primer, data primer yang diperoleh secara langsung dari sumber utama yakni para pihak yang menjadi objek dari penelitian ini.²⁸ Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.²⁹ Data primer yang dipergunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu dengan melakukan observasi dan wawancara. Yang pertama ialah observasi, observasi yang dilakukan dalam penelitian ini dengan melakukan pengamatan serta penelitian langsung dan sistematis terhadap sumber data objek penelitian yaitu pengalih fungsian objek sewa-menyewa. Data-data yang diperoleh pada observasi ini dicatat dan diamati.³⁰ Data primer yang kedua adalah wawancara, wawancara yang dilakukan dalam penelitian kasus ini dibagi menjadi tiga klasifikasi, yaitu golongan pertama yang terdiri dari pihak yang menyewakan rumah atau pemilik rumah, golongan kedua yaitu pihak yang penyewa rumah dan golongan ketiga yaitu seperti RT 009, RW 001 Kelurahan Rambutan dan Kantor Kelurahan Rambutan.

d. Teknik Analisis Data

²⁸ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial; Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*, Airlangga Press, Surabaya, 2001, h. 78

²⁹ Lexy J, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002, h. 112

³⁰ Narbuko Choliddan, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, h. 132

Teknik Pengolahan dan analisis data yang digunakan oleh penulis ialah teknik analisis kualitatif yaitu memaparkan kenyataan-kenyataan yang di dasarkan atas hasil penelitian. Sedangkan untuk menganalisa data yang diperoleh, akan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.³¹Dari data yang telah dikumpulkan serta tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan secara umum guna menjawab permasalahan dalam rumusan masalah penelitian.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB II PENDAHULUAN

Dalam bab ini ditulis mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup, Tujuan dan Manfaat penelitian, Kerangka Teori dan Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM SEWA-MENYEWA DAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai tinjauan umum tentang perjanjian sewa-menyewa dan wanprestasi

BAB III PENGALIH FUNGSIAN OBYEK SEWA MENJADI

Dalam bab ini menguraikan contoh kasus alih fungsi objek

BAB IV ANALISIS AKIBAT HUKUM DAN PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA

Dalam bab ini menguraikan secara terperinci akibat hukum

³¹ Adam Hendrawan, *Definisi Metode Deskriptif*, <https://idtesis.com/metode-deskriptif/>, diakses tanggal 3 Oktober 2019, pukul 17.00 WIB.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini, memuat kesimpulan dan saran-saran yang