

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji keadaan sebenarnya yang terjadi dalam masyarakat terkait permasalahan hukum yang sedang diteliti¹. Penelitian ini bertujuan untuk menggali fakta-fakta yang berkaitan dengan sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan yang terjadi di kalangan mahasiswa Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terlibat langsung dalam sengketa dan serta melakukan dokumentasi lapangan sebagai bagian dari pengumpulan data empiris.

2. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif². Pendekatan ini digunakan karena data yang dikumpulkan berbentuk narasi atau deskripsi dari individu yang terlibat dalam sengketa sewa rumah, yang kemudian dianalisis untuk memahami fenomena yang terjadi. Data

¹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, dan Farkhani, *Metodologi Riset Hukum, Ase Pustaka*, vol. 2, 2020, https://unmermadiun.ac.id/repository_jurnal_penelitian/Sigit_Sapto_Nugroho/URL_Buku_Ajar/Buku_Metodologi_Riset_Hukum.pdf.

dikumpulkan melalui metode wawancara mendalam dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di lingkungan Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Penelitian dilakukan di daerah Banjarmasin di Kelurahan Kebun Bunga dan Banjarbaru di Kecamatan Landasan Ulin yang terdapat rumah kontrakan yang disewakan kepada mahasiswa. Lokasi ini relevan dengan tujuan penelitian yang berkaitan dengan permasalahan sengketa sewa rumah yang melibatkan mahasiswa sebagai penyewa dan pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan.

C. Data dan Sumber Data

1. Data

Sengketa sewa rumah yang didasarkan pada perjanjian lisan menjadi fokus utama penelitian ini, dengan data empiris yang digali langsung dari 20 narasumber, meliputi pemilik rumah kontrakan dan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin sebagai penyewa, melalui wawancara mendalam. Dari interaksi langsung ini, terungkap 12 kasus sengketa dengan beragam mekanisme penyelesaian, kendala yang dihadapi, serta solusi yang ditempuh oleh para pihak. Informasi yang terkumpul secara konkret ini memotret dinamika penyelesaian perselisihan sewa rumah yang seringkali tidak didukung oleh perjanjian tertulis, memberikan gambaran utuh tentang proses dan realitas di lapangan

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dari sumber-sumber yang relevan dengan permasalahan penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan yang terjadi di kalangan mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin.

Sumber data diperoleh secara langsung melalui wawancara dan observasi terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam praktik sewa-menyewa rumah dengan perjanjian lisan, yaitu pemilik kontrakan dan mahasiswa penyewa.

1) Wawancara dengan pemilik kontrakan

Kriteria informan pemilik rumah dalam penelitian ini adalah:

- a) Pemilik rumah yang menyewakan rumah kepada Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin,
- b) Menyewakan tempat tinggal dalam bentuk rumah
- c) Menyewakan rumah minimal sudah 3 bulan
- d) Pernah mengalami sengketa dalam hubungan sewa menyewa rumah,
- e) Bersedia menjadi narasumber dan memberikan informasi secara terbuka.

Pemilik kontrakan memberikan informasi mengenai:

- a) Proses penyewaan rumah kepada mahasiswa, termasuk bagaimana perjanjian dilakukan secara lisan.

- b) Prosedur penyelesaian sengketa yang pernah dilakukan, seperti mediasi atau negosiasi.
- c) Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa, seperti kesulitan berkomunikasi, bukti yang tidak tertulis, dan keterbatasan hukum.
- d) Faktor penyebab sengketa seperti keterlambatan pembayaran, kerusakan properti, atau ketidaksesuaian harapan antara pihak.

2) Wawancara dengan mahasiswa penyewa

Kriteria informan mahasiswa penyewa dalam penelitian ini adalah:

- a) Mahasiswa UIN Antasari Banjarmasin,
- b) Menyewa tempat tinggal dalam bentuk rumah
- c) Menyewa rumah minimal sudah 3 bulan
- d) Pernah mengalami sengketa dalam hubungan sewa menyewa rumah,
- e) Bersedia menjadi narasumber dan memberikan informasi secara terbuka.

Mahasiswa sebagai pihak penyewa memberikan data mengenai:

- a) Pengalaman menyewa rumah dengan perjanjian lisan, termasuk proses awal komunikasi dan kesepakatan.
- b) Penyebab timbulnya sengketa, seperti ketidakjelasan hak dan kewajiban, atau masalah teknis dalam pelaksanaan sewa.

- c) Cara penyelesaian yang mereka tempuh, misalnya diskusi langsung, minta bantuan pihak ketiga, atau menerima keputusan sepihak.
- d) Pandangan dan pengalaman terhadap penggunaan perjanjian lisan dibandingkan perjanjian tertulis.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan Data Dilakukan Dengan Wawancara

Wawancara mendalam adalah salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk memperoleh informasi yang lebih terperinci mengenai perjanjian sewa rumah dengan perjanjian lisan, faktor-faktor penyebab sengketa, serta proses penyelesaian sengketa yang terjadi antara pemilik kontrakan dan penyewa. Wawancara ini dilakukan dengan dua kelompok responden utama, yaitu pemilik kontrakan dan mahasiswa penyewa rumah³.

Tujuan wawancara mendalam adalah untuk menggali informasi langsung dari masing-masing pihak terkait dengan praktik perjanjian sewa-menyewa dan bagaimana sengketa yang terjadi dapat diselesaikan. Wawancara ini akan difokuskan pada beberapa hal, antara lain:

- a) Praktik perjanjian sewa

Wawancara ini akan mengungkapkan bagaimana proses perjanjian sewa dilakukan secara lisan antara pemilik rumah dan penyewa. Peneliti akan menggali lebih dalam mengenai bagaimana

³ Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian*, 2022.

pemilik kontrakan dan mahasiswa menyepakati persyaratan sewa, baik dari segi durasi, biaya, dan kewajiban kedua belah pihak.

b) Faktor-faktor penyebab sengketa

Wawancara akan bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai masalah yang muncul selama masa sewa yang dapat menyebabkan sengketa. Hal ini termasuk namun tidak terbatas pada: keterlambatan pembayaran sewa, kerusakan properti, perbedaan ekspektasi antara penyewa dan pemilik, dan kesalahpahaman mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

c) Kendala dalam penyelesaian sengketa

Peneliti akan menggali kendala yang dihadapi oleh kedua pihak dalam menyelesaikan sengketa. Ini bisa meliputi faktor komunikasi yang kurang jelas, kurangnya pemahaman tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian lisan, atau tidak adanya mekanisme hukum yang mengikat dalam penyelesaian sengketa.

d) Pengalaman terkait proses penyelesaian sengketa

Selain itu, wawancara akan berfokus pada pengalaman praktis pemilik kontrakan dan mahasiswa dalam menangani sengketa yang terjadi, apakah melalui negosiasi langsung, perantara pihak ketiga, atau menggunakan jalur hukum. Hal ini akan memberikan gambaran tentang efektivitas penyelesaian sengketa yang dilakukan.

Dalam wawancara ini, peneliti akan menggunakan pertanyaan terbuka yang memungkinkan narasumber untuk berbagi pandangan dan pengalaman mereka secara bebas. Wawancara akan dilakukan dalam suasana yang tidak memihak untuk mendapatkan informasi yang jujur dan tidak terbatas.

E. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Sebelum melakukan analisis, data yang diperoleh dari wawancara akan diproses melalui beberapa tahap pengolahan untuk memastikan keakuratan dan kelengkapan informasi. Tahap ini meliputi:

a) Editing

Data yang diperoleh dari wawancara dan observasi akan disusun dan diklasifikasikan secara sistematis⁴. Hasil wawancara yang tercatat dalam bentuk transkrip akan diperiksa kembali untuk memastikan kelengkapan dan kesesuaian dengan konteks penelitian.

b) Klasifikasi

Data yang terkumpul akan dikelompokkan berdasarkan kategori yang relevan dengan fokus penelitian, seperti faktor penyebab sengketa, mekanisme penyelesaian sengketa, serta

⁴ Eko Murdiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif)*, Yogyakarta Press, 2020, 65

kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat, baik dari sisi pemilik kontrakan maupun mahasiswa penyewa⁵.

c) Pembutan Matriks tambahan

Matriks tambahan berfungsi sebagai alat untuk mengidentifikasi narasumber, mekanisme penyelesaian sengketa, dan kendala yang dihadapi dalam proses tersebut. Dengan memahami elemen-elemen ini, kita dapat menganalisis secara lebih mendalam bagaimana penyelesaian sengketa dan kendala apa saja yang mungkin muncul dalam implementasinya.

2. Proses Analisis Kualitatif

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yang lebih berfokus pada pengolahan dan interpretasi data yang bersifat deskriptif⁶. Pendekatan ini bertujuan untuk menggali makna dan pola yang terdapat dalam data wawancara yang telah dikumpulkan, dan menghubungkannya dengan teori hukum yang relevan, terutama yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa dan penyelesaian sengketa dalam perspektif hukum positif dan fikih muamalah yang berlaku di Indonesia. Berikut adalah langkah-langkah pengelolaan dan analisis data yang akan dilakukan:

⁵ Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif* (Makassar: CV. Syakir Media Press, 2021), hlm. 159.

⁶ Risky Kawasati, "Teknik Pengumpulan Data Metode Kualitatif," *Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Sorong A.* 21, no. 58 (2024): hlm. 104,

Dalam analisis kualitatif, data yang diperoleh tidak akan dianalisis dengan Angka atau statistik, tetapi melalui interpretasi dan pemahaman mendalam terhadap pola, tema, dan makna yang terkandung dalam data tersebut. Beberapa langkah analisis yang dilakukan adalah:

a) Pengkodean Tematik

Proses ini akan mencakup identifikasi tema-tema atau topik utama yang muncul dari wawancara dan observasi, seperti masalah yang sering terjadi dalam perjanjian lisan sewa rumah, faktor penyebab sengketa, serta cara-cara penyelesaian sengketa yang diambil oleh kedua belah pihak. Setiap tema akan dikodekan dan dipetakan untuk mempermudah pemahaman dan analisis lebih lanjut.

b) Penyusunan Narasi

Hasil wawancara dan observasi yang telah diklasifikasikan akan dijabarkan dalam bentuk narasi deskriptif. Narasi ini akan memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai mekanisme penyelesaian sengketa sewa rumah dengan perjanjian lisan, serta perspektif yang berbeda dari pemilik kontrakan dan penyewa.

c) Penghubungan dengan Teori Hukum

Data yang telah dianalisis akan dikaitkan dengan teori-teori hukum yang relevan, untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam mengenai dasar hukum yang mendasari perjanjian sewa

rumah dan penyelesaian sengketa yang terjadi. Peneliti akan mengacu pada:

1) Hukum Positif Indonesia

Peneliti akan meninjau Undang-Undang yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang relevan. Hal ini bertujuan untuk melihat apakah penyelesaian sengketa yang terjadi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

2) Fikih Muamalah

Dalam hukum Islam, Fikih Muamalah mengatur transaksi ekonomi, termasuk perjanjian sewa-menyewa, dan memberikan pedoman terkait dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Analisis ini bertujuan untuk mengevaluasi apakah penyelesaian sengketa yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam, dan bagaimana penyelesaian sengketa dapat dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip tersebut.