

**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMILIK USAHA RUMAH SEWAAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN
DI KOTA PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

DWI YULIANTI

02011181520100

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
INDERALAYA
2019**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDERALAYA**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : DWI YULIANTI
NIM : 02011181520100
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

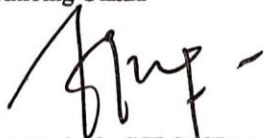
JUDUL SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PEMILIK USAHA RUMAH SEWAAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN
DI KOTA PALEMBANG**

Telah Diuji Dan Lulus Dalam Ujian Komprehensif Pada Tanggal 03 Desember 2019
Dan Dinyatakan Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya

Palembang, Desember 2019

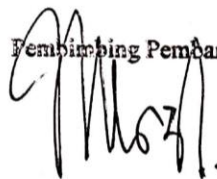
Pembimbing Utama



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Mengesahkan,

Pembimbing Pembantu



Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum.
NIP. 196003121989031002



Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Dwi Yulianti
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181520100
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 01 Juli 1997
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar diperguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya sudah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 03 Desember 2019



DWI YULIANTI
02011181520100

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa rumah sewaan yang dilaksanakan pihak pemilik dan pihak penyewa yang dilakukan secara lisan dapat dilaksanakan karena mengedepankan asas kepercayaan, dan asas itikad baik. Perjanjian sewa menyewa rumah sewaan yang dilaksanakan secara lisan seringkali menimbulkan permasalahan yang dapat merugikan pihak pemilik, baik kerugian *materil* maupun kerugian *immateril* dan dapat menimbulkan sengketa antara pihak pemilik dan pihak penyewa. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi, dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan undang – undang, dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Pengumpulan data penelitian dilakukan dengan cara studi lapangan dan studi pustaka. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pihak pemilik dapat memperoleh perlindungan hukum dengan cara memberikan pembebanan berupa ganti kerugian terhadap pihak penyewa yang tidak melaksanakan kewajibannya dan apabila terjadi sengketa antara pihak pemilik dan pihak penyewa, permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan cara alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) secara mediasi.

Kata Kunci : *Perjanjian Sewa Menyewa, Perlindungan Hukum, Penyelesaian Sengketa*

Palembang, 03 Desember 2019

Pembimbing Utama



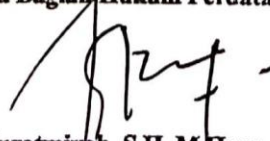
Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu



Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum.
NIP. 196003121989031002

**Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata**



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(Al-Insyirah : Ayat 5)

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

❖ *Allah SWT*

❖ *Ayah & Ibu*

❖ *Keluarga*

❖ *Sahabat Seperjuangan*

❖ *Rekan Kerja Law Firm Grees Selly & Associates*

❖ *Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK USAHA RUMAH SEWAAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA SECARA LISAN DI KOTA PALEMBANG” yang merupakan syarat memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, nasihat, dan arahan kepada penulis selama penulisan skripsi ini yaitu, Ibu Sri Turatmiah, S.H.,M.Hum. dan Bapak Drs. H. Murzal, S.H.,M.Hum.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan. Namun demikian, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan dimasa yang akan datang.

Penulis berharap semoga tulisan ini dapat memberikan kontribusi yang baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya dibidang hukum perdata, dan dapat menambah pengetahuan bagi para pembaca,

Palembang, 03 Desember 2019
Penulis

(DWI YULIANTI)

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan karena adanya bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT, Tuhan pencipta alam semesta yang paling mulia atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa. Sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini, serta shalawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada Nabi Muhammad SAW;
2. Ayahku H. Siswoyo, dan Ibuku Hj. Rohimah yang selama ini tiada hentinya selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi, serta nasihat yang sangat berguna kepada penulis untuk menempuh jalan kehidupan yang di Ridhoi Allah SWT;
3. Ayunda Nur Hidayah, Amd. Keb., S.K.M. selaku kakak perempuanku, dan Adinda Indah Sapitri selaku adik perempuanku. Terimakasih sudah melengkapi hari-hari ku walaupun kita sering berbeda pendapat dalam berargumentasi;
4. Yth. Bapak Dr. Febrin, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Yth. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.CL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Yth. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Yth. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Pembimbing II yang telah bersedia membimbing saya, memberikan nasihat, dan arahan yang sangat berguna untuk penulisan skripsi saya;
8. Yth. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Hukum Perdata sekaligus Pembimbing I yang telah bersedia membimbing saya, memberikan nasihat, dan arahan yang sangat berguna untuk penulisan skripsi saya;
9. Yth. Bapak Artha Febriansyah, S.H., M.H. selaku pembimbing akademik saya selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Yth. Ibu Neisa Angrum Adisti, S.H., M.H. selaku pembimbing KKL (Kuliah Kerja Lapangan) yang sudah memberikan arahan serta nasihat kepada penulis;

11. Yth. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama proses perkuliahan ini;
12. Yth. Ibu Grees Selly, S.H., M.H. selaku Managing Partner Law Firm Grees Selly & Associates yang telah memberikan saya kesempatan untuk melaksanakan Kuliah Kerja Lapangan (KKL) dan bekerja sebagai Staff Legal di Law Firm Grees Selly & Associates sehingga saya bisa mendapatkan ilmu yang bermanfaat khususnya ilmu di bidang profesi hukum advokat;
13. Seluruh Staff Law Firm Grees Selly & Associates yang selalu bekerjasama dengan baik dalam menuntaskan semua pekerjaan;
14. Terimakasih untuk organisasiku tercinta keluarga besar ALSA (*Asian Law Students' Association*) Local Chapter Universitas Sriwijaya, PERMAHI (Perhimpunan Mahasiswa Hukum Indonesia) DPC Palembang, BEM (Badan Eksekutif Mahasiswa) Kabinet Rakyat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, HMI (Himpunan Mahasiswa Islam) Komisariat Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan Badan Otonom Themis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Terimakasih atas semua kesempatan yang diberikan sehingga saya mampu mengembangkan potensi dalam diri saya;
15. Teman-teman seperjuangan selama masa perkuliahan yang sudah saya anggap sebagai bagian dari keluarga, Ade Rafiq Oktariany, Nabila Hana Daffari, Aisyah Putri Humairah, Arman Bayu, dan M. Lutfhi Rakarianda;
16. Sahabatku Liza Rosalia, terimakasih sudah bersedia menjadi pendengar yang baik untuk cerita senang maupun sedih dariku. Semoga dirimu selalu di dekatkan dengan orang-orang yang baik;
17. Teman yang sudah dianggap seperti adik sendiri Stevina Dwi Tanti Riayu, adik yang selalu bersedia untuk diajak kompromi dalam pekerjaan, semoga vna bisa mencapai impian yang belum tercapai;
18. Rekan terdekat Muhammad Surya Dinatingrat, terimakasih untuk semua perjuangan dan kesabarannya hingga saat ini;
19. Rekan KKL (Kuliah Kerja Lapangan) Muhammad Rizki Lubis, terimakasih untuk kerjasamanya selama program KKL (Kuliah Kerja Lapangan) berlangsung, sukses selalu untuk lubis;

20. Teruntuk adik tingkatku Dwi Krismulyadi, terimakasih untuk semua dukungan, kepedulian dan motivasinya selama masa perkuliahan, dan tetaplah menjadi pribadi yang selalu ingin belajar melalui pengalaman yang sudah ditempuh;
21. Teman-teman seperjuangan NMCC ALSA (*Asian Law Students' Association*) Piala Mahkamah Agung XX;
22. Teman-teman seperjuangan PLKH 2017/2018 khususnya kelompok F2.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Ruang Lingkup Penelitian	12
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian.....	20
3. Jenis dan Sumber Data Penelitian	22
4. Teknik Pengumpulan Data	24

5. Lokasi Penelitian	25
6. Populasi dan Sampel Penelitian	25
7. Teknik Analisis Data	26
8. Teknik Penarikan Kesimpulan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	28
1. Pengertian Perjanjian	28
2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	31
3. Asas -Asas Perjanjian	35
4. Jenis-Jenis Perjanjian	40
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	43
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	43
2. Subyek dan Obyek dalam Perjanjian Sewa Menyewa	46
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	48
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	54
C. Tinjauan Umum Wanprestasi.....	57
1. Pengertian Wanprestasi	57
2. Sebab-Sebab Terjadinya Wanprestasi	58
3. Akibat Hukum dalam Wanprestasi.....	61
D. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum.....	64
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	64
2. Jenis -Jenis Perlindungan Hukum	66

BAB III PEMBAHASAN

- A. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pemilik Yang Menyewakan Rumah Sewaan Secara Lisan Kepada Pihak Penyewa Apabila Perjanjian Sewa Menyewa Terjadi Wanprestasi.....68**
- B. Upaya Penyelesaian Sengketa Pihak Pemilik Dan Pihak Penyewa Apabila Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan Terjadi Sengketa.....94**

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan.....113**
- B. Saran.....115**
- DAFTAR PUSTAKA.....116**

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar bagi manusia disamping kebutuhan sandang dan pangan. Rumah sebagai kebutuhan dasar karena merupakan salah satu unsur yang harus dipenuhi guna menjamin kelangsungan hidup manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat manusia tinggal, melangsungkan kehidupan, melepas lelah, tempat bergaul, menyatukan keluarga, serta sebagai tempat berlindung dan menyimpan barang berharga. Disamping itu rumah juga tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat.¹ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik pengertian rumah tercantum di dalam Pasal 1 Angka 1 yaitu ; “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”

Pada saat ini rumah tidak selalu dapat dimiliki seseorang dengan mudah karena harga rumah dan tanah yang semakin hari semakin tinggi terutama di daerah perkotaan dan harga kebutuhan material untuk membuat rumah ikut

¹ Hendra Simbolon, Irma Novrianty Nasution, “*Desain Rumah Tinggal Yang Ramah Lingkungan Untuk Iklim Tropis*”, Jurnal Education Building Volume 3 Nomor 1, Fakultas Teknik Universitas Negeri Medan, 2017, hlm. 2.

melambung yang diakibatkan oleh naiknya harga bahan bakar minyak. Hal ini sangat menyulitkan seseorang yang memiliki ekonomi rendah, terlebih lagi jika telah berkeluarga yang pendapatannya hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan keluarga dan belum memungkinkan untuk membeli dan memiliki rumah sendiri. Hal ini membuka peluang bagi para pelaku usaha untuk membuat rumah yang nantinya dapat disewakan ke pihak penyewa, rumah yang dibuat pelaku usaha rumah sewaan dapat berbentuk satu bangunan rumah saja atau satu pintu maupun rumah yang berbentuk bangunan yang memanjang secara horizontal yang dapat di tempati oleh beberapa keluarga perpintunya.

Pengertian perjanjian tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu ;

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasari dengan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Istilah hukum perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *contract law*, sedangkan dalam bahasa Belanda perjanjian disebut dengan istilah *overeenscomsrecht*.²

Menurut R.Setiawan, perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu kesepakatan untuk

² Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke - II, Jakarta, Sinar Grafika, 2004, hlm. 3.

saling berjanji dan melaksanakan sesuatu hal.³ Dari pengertian tersebut, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan atau melahirkan perikatan, kemudian menimbulkan hak dan kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi.

Pada umumnya perjanjian harus memenuhi syarat – syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu ;

- a. Adanya kesepakatan,
- b. Adanya kecakapan kedua belah pihak,
- c. Adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan
- d. Adanya klausula yang halal.

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerduta menjelaskan bahwa :

“Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang menyanggupi pembayarannya”.⁴

Perjanjian sewa menyewa lahir karena; adanya kedua belah pihak, adanya obyek sewa menyewa berupa barang, adanya suatu kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa

³ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Bina Cipta, 2008, hlm.14.

⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradya Paramitha, 2008, hlm. 381.

atas suatu benda, dan adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.⁵

Perjanjian sewa menyewa yang diadakan secara tertulis akan berakhir demi hukum apabila waktu sewa yang ditentukan habis tanpa memerlukan suatu pemberitahuan pemberhentiannya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.”

Sebaliknya jika sewa menyewa itu secara lisan maka sewa menyewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si pihak penyewa untuk menghentikan sewa menyewanya, pemberhentian ini harus dilakukan dengan memperhatikan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. hal tersebut dijelaskan secara jelas dalam Pasal 1571 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Dalam hal sewa menyewa rumah sewaan ada dua pihak yang terlibat yaitu ; pihak penyewa dan pihak pemilik rumah sewaan yang masing – masing

⁵ R.Subekti, *Aneka Perjanjian (Cetakan Kesepuluh)*, Bandung, PT. Cipta Aditya Bakti, 1995, hlm. 40.

memiliki kewajiban. Kewajiban pihak pemilik rumah sewaan diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara yaitu ;

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa,
2. Memelihara barang sewa sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan pihak penyewa,
3. Memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menikmati barang yang disewakan dengan tenteram selama berlangsungnya masa sewa.

Sedangkan kewajiban pihak penyewa rumah sewaan memiliki dua kewajiban utama yang diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara yaitu ;

1. Memakai barang sewa sebagai bapak rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuannya, dan
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Berbicara mengenai hak dan kewajiban pihak pemilik rumah sewaan dan pihak penyewa, penulis menyoroti kewajiban utama pihak penyewa yang tercantum di dalam Pasal 1560 KUHPerdara, yang pada intinya menjelaskan bahwa pihak penyewa diwajibkan untuk memakai rumah sewaan sebagai “bapak rumah yang baik”, dan membayar uang rumah sewaan pada waktu yang sudah ditentukan. Namun senyatanya apabila pihak penyewa tidak beritikad baik atau tidak melaksanakan kewajibannya maka akan timbul perbuatan wanprestasi.

Wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian, sehingga pihak tersebut tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah diperjanjikan.⁶

Permasalahan pada kasus perjanjian sewa menyewa rumah sewaan di Kota Palembang, yang dilaksanakan Hj. Rohimah sebagai pihak pemilik dan pihak penyewa yang berinisial DS terlebih dahulu meminta pihak pemilik untuk memeriksa kondisi rumah yang akan disewa mulai dari kondisi luar rumah dan kondisi dalam rumah, Setelah memeriksa kondisi rumah sewaan pihak pemilik menjelaskan kepada pihak penyewa bahwa rumah sewaan per bulannya dibebankan biaya sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) pembayaran air dan biaya pemakaian listrik ditanggung oleh pihak penyewa karena penggunaan listrik untuk rumah sewaan sudah menggunakan sistem token listrik. Apabila pembayaran air ditanggung pihak pemilik maka pembayaran uang rumah sewaan menjadi Rp750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) per bulannya.

Pihak penyewa sepakat untuk melakukan pembayaran sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) per bulannya. Setelah pihak pemilik dan pihak penyewa melakukan perundingan tentang harga sewa untuk rumah sewaan, pihak pemilik dan penyewa melakukan perundingan tentang waktu pembayaran dan batas pembayaran uang rumah sewaan.

⁶ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Jakarta, Pusat Penerbitan UT, 2003, hlm. 21.

Pembayaran uang rumah sewaan dibayarkan setiap tanggal lima per bulannya dan batas terakhir pembayaran yaitu tanggal sepuluh per bulannya. Perundingan yang dilakukan secara lisan dengan cara tatap muka langsung oleh pihak pemilik dengan pihak penyewa, menimbulkan kesepakatan serta kesanggupan yang dapat dipenuhi oleh pihak penyewa.

Sebelum pihak penyewa menempati rumah sewaan, pihak pemilik meminta pihak penyewa untuk melakukan pembayaran rumah sewaan untuk awal bulan sebesar Rp700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) dan memberikan kuitansi sebagai bukti pembayaran yang sah. Pada awalnya perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan pihak pemilik dan pihak penyewa sejak bulan Juni di tahun 2018 berjalan dengan lancar, namun di bulan Januari 2019, pihak penyewa sering terlambat melakukan kewajiban pembayaran uang rumah sewaan, dan menunggak pembayaran uang rumah sewaan sampai tiga bulan.

Kemudian kasus yang berbeda dialami oleh Hj. Amnah, sebagai pemilik usaha rumah sewaan yang mewajibkan pihak penyewa yang berinisial NB untuk menjaga dengan baik rumah sewaan dalam keadaan terpelihara. Pihak pemilik sudah memberikan rumah sewaan dalam keadaan sangat baik, mulai dari halaman rumah yang bersih, dinding bagian dalam dan luar rumah dalam keadaan bersih tanpa coret-coretan, lantai rumah dalam keadaan utuh tanpa kerusakan atau bopeng, pintu rumah dan pintu kamar mandi dalam keadaan baik.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang juga dilakukan secara lisan oleh pihak pemilik dan pihak penyewa, sebelum menempati rumah sewaan pihak penyewa menyanggupi kewajibannya untuk menjaga dan merawat rumah sewaan sebagai “bapak rumah yang baik” Namun senyatanya pada saat perjanjian sewa menyewa berlangsung hampir selama enam bulan, pihak pemilik melakukan pemeriksaan rumah sewaan yang dihuni pihak penyewa. Pemeriksaan rumah sewaan memang rutin dilakukan oleh pihak pemilik. Biasanya pihak pemilik melakukan pemeriksaan setiap empat bulan sekali yang bertujuan untuk melihat kondisi rumah sewaan misalnya kebocoran dari atap rumah yang diakibatkan hujan deras,

Pada saat pihak pemilik memeriksa rumah sewaan yang dihuni pihak penyewa berinisial NB ditemukan beberapa kerusakan, seperti : dinding rumah bagian dalam banyak tempelan *sticker*, apabila *sticker* tersebut dilepaskan dapat mengakibatkan cat dinding mengelupas, kemudian dinding rumah bagian dalam banyak coret-coretan, dan pintu kamar mandi mengalami kerusakan.

Ibu Mutiara mengalami kasus yang berbeda dengan Hj.Rohimah dan Hj. Amnah, yaitu pada saat pihak pemilik dan pihak penyewa berinisial ZA melaksanakan perjanjian sewa menyewa secara lisan, pihak pemilik menjelaskan kepada pihak penyewa, bahwa untuk menempati rumah sewaan pihak penyewa dapat menempati rumah sewaan selama enam bulan dengan jumlah pembayaran dibebankan sebesar Rp4.500.000,- (empat juta lima

ratus ribu rupiah) apabila pihak penyewa tertarik memilih sistem tahunan jumlah pembayaran dibebankan sebesar Rp9.000.000,- (sembilan juta rupiah) per tahunnya.

Pembayaran uang rumah sewaan selama enam bulan dapat dilakukan dengan dua tahap. Tahap pertama pihak penyewa harus membayarkan uang sebesar Rp2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) uang tersebut dibayarkan langsung pada saat pihak penyewa siap menempati rumah sewaan. Pembayaran tahap dua dengan sisa pembayaran sebesar Rp2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pihak penyewa akan diberikan jangka waktu selama dua bulan untuk masa pelunasan.

Sistem sewa tahunan pembayarannya dapat dilakukan dengan empat tahap, setiap tahap jumlah uang yang harus dibayarkan sebesar Rp2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tahap pertama dibayarkan pada saat pihak penyewa siap menempati rumah sewaan dan tahap selanjutnya dapat dibayarkan selama dua bulan sekali.

Setelah memahami penjelasan harga sewa dari pihak pemilik, pihak penyewa memilih masa sewa selama enam bulan atau setengah tahun. Pada saat melakukan pembayaran pihak pemilik mengingatkan kepada pihak penyewa bahwa setelah masa sewa berakhir, maka pihak penyewa diwajibkan untuk mengosongkan rumah sewaan dan pihak penyewa sanggup untuk mematuhi peringatan dari pihak pemilik.

Kemudian pihak pemilik memberikan kuitansi pembayaran untuk tahap pertama sebagai bukti pembayaran yang sah dan ditandatangani para pihak. Perjanjian secara lisan tersebut dilaksanakan pada bulan April 2018 dan akan berakhir pada bulan Oktober 2018.

Pada bulan Oktober 2018 masa sewa pihak penyewa sudah berakhir, tetapi pihak penyewa tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan rumah sewaan. Sehingga pihak pemilik memberikan teguran kepada pihak penyewa untuk segera mengosongkan rumah sewaan dengan penambahan jangka waktu selama tiga hari. Setelah penambahan jangka waktu berakhir, pihak penyewa tetap mengabaikan teguran dari pihak pemilik dan tetap menetap di rumah sewaan.

Permasalahan diatas tentu saja menimbulkan kerugian *materill* dan *immateriil* yang dialami Hj. Rohimah, Hj. Amnah, dan Ibu Mutiara, dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan, dikarenakan pihak penyewa tidak melaksanakan kewajibannya dengan baik.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi ?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini antara lain :

1. Mengetahui perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi
2. Mengetahui upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan peneliti, seluruh mahasiswa dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan dapat dijadikan media pembelajaran

dalam penulisan seperti *legal opinion*, *legal review*, dan *legal memorandum* di bidang hukum perdata serta bermanfaat untuk semua masyarakat.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu kontribusi perkembangan pemikiran untuk pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya. Kemudian kontribusi secara khususnya dapat bermanfaat untuk para pelaku usaha di bidang usaha rumah sewaan yang bertujuan untuk mencegah suatu sengketa antara pemilik usaha rumah sewaan dan pihak penyewa di kemudian hari.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penulisan skripsi ini menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi pihak pemilik yang menyewakan rumah sewaan secara lisan kepada pihak penyewa apabila perjanjian sewa menyewa terjadi wanprestasi dan upaya penyelesaian sengketa pihak pemilik dan pihak penyewa apabila berakhirnya perjanjian sewa menyewa secara lisan terjadi sengketa.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari suatu teori yang dipergunakan untuk membangun serta memperkuat kebenaran dari permasalahan hukum yang dianalisis. Dalam penelitian ini digunakan beberapa teori yaitu :

1. Teori Umum Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum antara dua orang atau dua pihak, kemudian pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁷

Menurut Munir Fuady, seorang ahli di bidang hukum perdata memberikan suatu definisi mengenai perjanjian, bahwa perjanjian merupakan suatu kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara dua orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain atau keduanya saling mengikatkan diri yang menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian merupakan suatu peristiwa antara pihak yang memiliki janji kepada orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu yang halal.⁸

Menurut Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2010, hlm.1.

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi - Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm.6.

untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹ Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi ;

“Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.

a. Syarat-syarat sah perjanjian

Ada empat hal pokok dalam suatu syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi diantaranya :

1. Adanya kesepakatan,
2. Adanya kecakapan kedua belah pihak,
3. Adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan
4. Adanya klausula yang halal.¹⁰

Asas-asas hukum perjanjian dalam KUHPerdara

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)
2. Asas konsensualisme (*concensualism*)
3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*)
4. Asas itikad baik
5. Asas kepribadian (*personality*)
6. Asas kepercayaan (*vetrottrwensbeginsel*)

2. Teori Wanprestasi

Prestasi adalah suatu hal yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi dari sebuah perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam

⁹ Subekti, *Op.Cit*, hlm.1.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 2011, hlm.18.

perjanjian, maka dapat disebut wanprestasi.¹¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.¹²

Wanprestasi tercantum dalam Pasal 1243 KUHPerdara yaitu ;

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampaukannya.”

Wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu perbuatan ingkar janji atau tidak menepati janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, apabila terjadi wanprestasi maka terjadilah suatu pelanggaran.¹³

Salah satu contoh bentuk wanprestasi ketika pihak penyewa tidak membayar uang sewa rumah sewaan dengan tepat waktu dan terlambat melakukan kewajiban pembayaran kepada pemilik rumah sewaan berdasarkan waktu yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak tanpa tekanan apalagi suatu paksaan, bahkan pihak penyewa ada yang menunggak pembayaran uang rumah sewaan selama dua bulan atau lebih.

Hal ini tentu saja dapat menimbulkan kerugian materil dan immateriil

¹¹ H. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta, Rajawali Pers, 2006, hlm.218.

¹² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, hlm. 74.

¹³ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, Dan Yurisprudensi*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 8.

yang dialami pihak pemilik rumah sewaan karena pihak penyewa telah melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya.

3. Teori Perlindungan Hukum

Hukum memiliki tujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat. Perlindungan hukum diharuskan melihat beberapa tahapan yaitu, perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum serta segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat, dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁴

Satjipto Raharjo berpendapat bahwa, perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, kemudian perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat ikut menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah, dan membutuhkan serta belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁵

¹⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 54.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 55.

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa, perlindungan hukum untuk rakyat merupakan tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah agar bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa – sengketa termasuk penanganannya di suatu lembaga peradilan.¹⁶

Perlindungan hukum yang diberikan untuk rakyat Indonesia merupakan suatu implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan setiap orang berhak mendapatkan perlindungan hukum.

4. Teori Penyelesaian Sengketa

Sengketa merupakan situasi dimana salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain, kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak yang menyebabkan kerugian.¹⁷ Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah perselisihan yang terjadi antara kedua belah pihak.

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 29.

¹⁷ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa-Arbitrase Nasional Indonesia & Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 7.

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara para pihak yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, dimana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak dalam perjanjian.

Sengketa atau konflik merupakan bagian dari suatu proses interaksi antar manusia. Setiap individu yang mengalami sengketa akan berusaha menyelesaikan sengketa dengan cara yang paling tepat, cara – cara penyelesaian sengketa yang dapat di tempuh para pihak terdapat dua kemungkinan, yaitu penyelesaian sengketa di pengadilan (litigasi) dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi).

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana para pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak – haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan salah satu pihak menang dan pihak yang lainnya kalah (*win lose solution*).

Penyelesaian sengketa non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lazimnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa.¹⁸

Penyelesaian sengketa non litigasi diatur dalam Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu :

“Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli”

Kemudian tujuan penyelesaian sengketa diluar pengadilan diatur dalam Pasal 47 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang menyatakan bahwa :

“Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.”

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris yang merupakan jenis penelitian hukum secara sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengkaji

¹⁸ Tri Jata Ayu Pramesti, *Litigasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt52897351a003f/litigasi-dan-alternatif-penyelesaian-sengketa-di-luar-pengadilan/>, diakses pada tanggal 7 Oktober 2019, pukul 19:00 WIB.

ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat.¹⁹

Penelitian yuridis empiris dilakukan terhadap kasus sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui serta menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan diperoleh melalui wawancara dengan beberapa pelaku usaha rumah sewaan di Kota Palembang, tahap selanjutnya yaitu, melakukan identifikasi masalah kemudian penyelesaian masalah.²⁰

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu :

a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Merupakan pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai produk hukum dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Pendekatan perundang – undangan ini memiliki tujuan untuk menelaah undang-undang maupun regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti.²¹ Undang-undang yang digunakan oleh penulis yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan

¹⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hlm.15.

²⁰ *Ibid*, hlm.16

²¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta, Prenada Media Group, 2005, hlm. 136.

Pemilik, Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penelitian ini merujuk terhadap prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip hukum ini dapat ditemukan dari pendapat para ahli, atau pun doktrin-doktrin hukum.²² Sedangkan dalam penelitian hukum secara empiris sebagai kelengkapan data di lapangan, penulis akan melakukan wawancara dengan tujuan mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan oleh salah satu pemilik usaha rumah sewaan terhadap pihak penyewa di Kota Palembang.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan salah satu jenis pendekatan dimana penulis akan membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus secara konkrit yang erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum terjadi dilapangan. Jenis pendekatan ini bertujuan untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap kasus atau peristiwa hukum sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Perlu dikemukakan bahwa pendekatan kasus tidak sama

²² *Ibid*, hlm. 178.

dengan studi kasus (*case study*). Di pendekatan kasus (*case approach*), beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi suatu isu hukum, sedangkan studi kasus (*case study*) merupakan suatu studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan sumber data penelitian yang meliputi ;

1. Sumber Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan pokok permasalahan yang akan dibahas.²³ Sumber data primer diperoleh langsung melalui penelitian lapangan (*field research*). Perolehan data primer dilakukan melalui *survey* lapangan dan atau wawancara dengan narasumber yang sebelumnya sudah ditentukan.

2. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari kajian kepustakaan (*library research*) seperti buku – buku ilmiah, hasil penelitian, dokumen – dokumen resmi dan sebagainya.²⁴ Dalam data sekunder ini terdiri dari tiga bagian yaitu :

²³ Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 30

²⁴ Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta, PT. Hanindita Offset, 1983, hlm. 56.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²⁵ Penelitian ini peneliti menggunakan beberapa peraturan perundang-undangan yaitu :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
5. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis, memahami, dan menjelaskan tentang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi

²⁵ *Ibid*, hlm. 181.

tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Misalnya ; buku-buku teks, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat sarjana hukum, dan pendapat para ahli atas putusan pengadilan.²⁶

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk serta penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu :

1. Studi Lapangan

Merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan berupa wawancara untuk memperoleh informasi dari responden yang kaitannya sangat erat dengan permasalahan yang diteliti dilapangan. Wawancara dilakukan di tempat pelaku usaha rumah sewaan yang berlokasi di Kota Palembang.

2. Studi Pustaka

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data sekunder. Data sekunder akan diperoleh dengan cara menelusuri bahan – bahan

²⁶ *Ibid*, hlm.181.

hukum yang ada, seperti bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

5. Lokasi Penelitian

Peneliti akan mengumpulkan data dan melakukan penelitian di Kota Palembang.

6. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah pelaku usaha rumah sewaan yang berada di Kota Palembang.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasi atau yang menjadi objek penelitian. Teknik penarikan sampel yang digunakan adalah metode *purposive sampling*, yaitu metode yang mengambil sample melalui proses penunjukan berdasarkan tujuan yang ingin diperoleh melalui responden atau informan yang sudah ditentukan peneliti. Maka yang dijadikan sample sebagai responden atau informan yaitu sebagai berikut :

Pelaku Usaha Rumah Sewaan Hj.Rohimah : 1 (satu) orang

Pelaku Usaha Rumah Sewaan Hj.Amnah : 1 (satu) orang

Pelaku Usaha Rumah Sewaan Mutiara : 1 (satu) orang +

Jumlah : 3 (tiga) orang

Melalui responden tersebut peneliti akan memperoleh data dengan cara wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara sistematis untuk menggali informasi sebanyak-banyaknya tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan yang dilakukan oleh para pelaku usaha rumah sewaan di Kota Palembang.

7. Teknik Analisis Data

Berdasarkan data yang diperoleh dan dikumpulkan dari penelitian di lapangan, maka tahap berikutnya yaitu mengolah dan menganalisis data. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, serta data-data yang diperoleh peneliti di lapangan akan diolah kemudian dianalisis dengan cara metode analisis data kualitatif.

Menurut Sutopo, analisis kualitatif dapat di golongan kedalam metode deskriptif yang penerapannya memiliki sifat menuturkan, memaparkan, memberikan, menganalisis, dan menafsirkan.²⁷ Selanjutnya hasil analisis dari sumber-sumber bahan hukum tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

²² Sutopo, HB, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*, Surakarta, UNS Press, 2002, hlm. 95.

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari metode penelitian tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan. Teknik penarikan kesimpulan meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk menentukan isi dan makna aturan hukum yang di jadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian peneliti.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik penarikan kesimpulan induktif. Metode induktif digunakan untuk penarikan kesimpulan dari kasus-kasus individual yang nyata menjadi kesimpulan umum. Untuk menarik kesimpulan, data dari penelitian yang diperoleh baik primer maupun sekunder, dihubungkan secara sistematis guna menjawab permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bahder Johan, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Semarang : Penerbit Mandar Maju.
- Barda Nawawi Arief, 2001, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Charlie Rudyat, 2014, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pustaka Mahardika.
- Djaja S. Meliala, 2013, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Bandung : Nusa Aulia.
- Herlien Budiono, 2015, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Krisna Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT Grafiti Budi Utami.
- Munir Fuady, 2014, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta : Penerbit Raja Grafindo Persada.
- Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana.
- _____, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama.
- R. Soeroso, 2007, *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Jakarta : Penerbit Sinar Grafika.
- R.Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- , 1995, *Aneka Perjanjian (Cetakan Kesepuluh)*, Bandung : PT. Cipta Aditya Bakti.
- Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Cetakan Ke - IV*, Jakarta : Binacipta.
- Sumarsono, Gatot, 2006, *Arbitrase Dan Mediasi Di Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Umum.
- Sunarto. 2014, *Peran Aktif Hakim Dalam Perkara Perdata*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Takdir Rahmadi, 2010, *Mediasi (Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat)*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

C. Jurnal

Dhoni Yusra, Sri Lestari Noviyanti, 2010, *Tinjauan Hukum Atas Perlindungan Pemilik Rumah Kontrakan*, Jurnal *Lex Journalica* Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta.

Debora da Costa, 2016, *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Jurnal *Lex et Societatis* Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.

Kadek Ayu Cintya Paramita, Ida Bagus Putra Atmadja, A.A. Gede Agung Dharma Kusuma, 2016, *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Di Kota Denpasar*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

D. Internet

Albert Aries, “*Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis*”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51938378b81a3/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis/>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2019.

Diana Kusumasari, “*Penyelesaian Kasus Sewa Menyewa Rumah*” <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl245/penyelesaian-kasus-sewa-menyewa-rumah>. diakses pada tanggal 17 Januari 2019.

Eko Sri Haryanto, “*Rumah Tinggal*”, <https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah>, diakses pada tanggal 18 Januari 2019.

Latezia Tobing, “*Kekuatan Pembuktian Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*”
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5105e9605684a/kekuatan-pembuktian-perjanjian-sewa-menyewa-rumah/>, diakses pada tanggal 25 Agustus 2019.

Shanti Rachmadsyah, “*Hukum Sewa*”,
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4b94c0ed3ea78/hukum-sewa/>, diakses pada tanggal 20 Agustus 2019.