

**PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH DINAS DAERAH  
PADA INSTANSI PEMERINTAH DAERAH  
PROVINSI SUMATERA SELATAN**



**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Menyelesaikan Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

**OLEH :**

**MUHAMMAD TAUFIQ**

**02043100104**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDERALAYA**

**2009**



S  
346.0207  
tau  
E-57968  
2009

**PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH DINAS DAERAH  
PADA INSTANSI PEMERINTAH DAERAH  
PROVINSI SUMATERA SELATAN**



— 10406  
— 10850

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

OLEH :

**MUHAMMAD TAUFIQ**

**02043100104**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
INDERALAYA**

**2009**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM

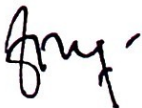
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Taufiq  
Nim : 02043100104  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis  
Judul Skripsi : **PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH DINAS DAERAH  
PADA INSTANSI PEMERINTAH DAERAH PROVINSI  
SUMATERA SELATAN**

Inderalaya, Mei 2009

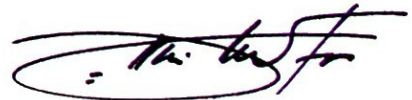
Disetujui Oleh,

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiyah, SH., M.Hum  
Nip. 132 008 649

Pembimbing Pembantu,



Sri Handayani, SH., M.Hum  
Nip. 132 149 322

Telah Mengikuti Ujian Skripsi Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 14 Mei 2009

Nama : MUHAMMAD TAUFIQ

NIM : 02043100104

Program Kekhususan : Studi Hukum dan Bisnis



Tim Penguji :

1. Ketua : Dr. Febrian, S.H., M.Hum.

2. Sekretaris : Abdulah Gofar, S.H., M.Hum.

3. Anggota : Ruben Achmad, S.H., M.H.

4. Anggota : Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum.

()  
()  
()  
()



Indralaya, Maret 2009

Mengetahui :

Dekan



**Prof. Amzulian Rifai, S.H., LL.M., Ph.D.**  
**NIP. 131 885 582**



MOTTO :

*“Demi waktu/ masa. Sesungguhnya manusia itu benar-benar berada dalam keadaan merugi; kecuali orang-orang yang beriman dan beramal saleh dan nasehat-nasehati supaya mentaati kebenaran dan nasehat menasehati supaya menetapi kesabaran”.*

(Surat Al-Ashr ayat 1-3)

*esok sudah tidak boleh mengubah apa yang berlaku hari ini, tetapi hari ini masih boleh mengubah apa yang akan terjadi pada hari esok.*

Kupersembahkan kepada :

- ♥ Ayahanda dan Ibunda Tercinta
- ♥ Saudara-saudaraku Tersayang
- ♥ Sahabat-sahabatku
- ♥ Almamaterku

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, kata pertama yang bisa penulis ucapkan. Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena telah memberikan nikmat kesempatan dan kesehatan atas selesainya penulisan skripsi ini dengan judul **“Perjanjian Sewa Beli Rumah Dinas Daerah Pada Instansi Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera”**. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi komponen mendapatkan gelar kesarjanaan.

Tema skripsi ini diambil sebagai karena ketertarikan penulis dalam hal perjanjian sewa beli yang dari dulu hingga sekarang selalu menjadi bahan pembicaraan diantara masyarakat. Pro dan kontra yang selalu terjadi ditengah masyarakat menjadi hal yang menarik untuk dibahas. Dalam prakteknya sewa beli ternyata dapat memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya bagi pegawai negeri sipil. Sewa beli rumah dinas daerah ini merupakan suatu perjanjian yang tidak terdapat pengaturannya secara langsung dalam KUH Perdata, tetapi merupakan bentuk perjanjian yang timbul dalam praktek pada kehidupan sehari-hari. Hal inilah yang membuat penulis membuat kajian tentang perjanjian sewa beli, serta bagaimana penyelesaian sengketa dipandang dari hukum positif Indonesia. Hal ini di bahas agar kita mengetahui bagaimana pengaturan hukum mengenai sewa beli tersebut.

Penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang jauh dari kata sempurna maka dalam penulisan skripsi ini banyak terdapat kekurangan-kekurangan serta jauh



dari kata lengkap dan sempurna. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun sangatlah diharapkan penulis.

Kepada seluruh pihak yang membantu dalam penulisan skripsi ini, penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sedalam-dalamnya atas kesempatan dan kesediaannya untuk membantu dalam penulisan skripsi ini.

Palembang, Mei 2009

Penulis,

Muhammad Taufiq

## UCAPAN TERIMA KASIH :

Alhamdulillah, syukur kepada Allah SWT yang telah menganugerahkan kesehatan, ilmu pengetahuan dan hidayah-Nya sehingga penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari penyelesaian penulisan Skripsi ini tidak terlepas dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Amzulian Rifai, SH., LL.M. Ph. D, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
2. Ibu Sri Turatmiyah, SH., M.Hum, selaku Pembantu Dekan Satu Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Arfiana Novera, SH., M.Hum, selaku Pembantu Dekan Dua Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Achmaturrahman, SH, selaku Pembantu Dekan Tiga Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Pembantu dalam penulisan skripsi ini. Terima kasih atas waktu dan bimbingan ibu.
6. Abdulah Gofar, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik.



7. Ibu Elfira Taufani, S.H.,M.Hum. dan Ibu Nasriana, S.H.,M.Hum. terimakasih atas dukungan dan semangatnya.
8. Segenap Dosen dan staf pengajar, serta karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah banyak sekali membantu selama penulis mengikuti pendidikan perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
9. Ibu Susna Sudarti, SE, MM selaku Kepala Biro Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Serda Prov. Sumsel.
10. Seluruh staf dan karyawan Biro Perlengkapan dan Pengelolaan Aset Serda Prov. Sumsel, khususnya kepada Bapak Defri S.H., yang telah banyak memberikan bantuan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih khusus penulis sampaikan kepada:

1. Kedua orangtuaku Djasman Supandi Bc.Ak dan Candra Kirana yang telah memberikan dukungan dan limpahan kasih sayangnya yang tak terhingga.
2. Yuk Dian dan encut yang sangat banyak memberikan masukan dan dukungan serta kritik yang manis....Luv U ”,
3. Keluarga besarku di manapun berada, Nenek, Tante-tanteku, Om-omku serta seluruh Sepupuku. Terima kasih atas doa dan nasehatnya.
4. Kel. Om Rizal dan Bu Sum, makasi da di bolehin ngenep waktu begadang,. Andre, Ismet, Dora, Meilinda, Rahmat makasi da mw jd sahabat baek qu.
5. Dra. Anetti, terimakasih karna tante slalu mendoakan dan mengingatkan taufiq. Shanty dan mama ny, makasi da mw direpotin.

5. Sahabat-sahabat terbaikku di kampus; Dicky dan Lipid (temen dari ospek ne) Lea, anam, Firman, Ricky, Herbet, Indra kiting, Cipta, Fuji, Ingat satu hal teman..Tidak ada seorang beruntung pun yang tidak pernah terjatuh..Jadi tetap semangat..!
6. temen seperjuangan dan senasib Indra kipli, Siska, Kiki, Beynon, kak Raya ,smoga sukses...
6. Teman-teman seangkatanku 2004, Doni, Erwin, Erik, Vina, Pia, Ejik, Sigit, Ebi, Widya, Irma, Cerry, Anita, Elisabeth, Eep, Arif, Andri, Miftha, Ditha, Febrio, Alex Barus, Alex PH, dan semua teman-temanku yang telah lebih dulu menyelesaikan studinya, Fadil, Patie, Aan, Sasro, Bambang, Mimi, Maya, Vivi, Andrea, dan semua yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Thanks buat kalian yang sudah menjadi teman-temanku dan tetaplah jadi keluarga besar FH UNSRI.
7. Angkatan 2002, Mbak Yona..Mb Putri, Mb Siska, dll.
8. Angkatan 2003, Kak Arif, Kak Andre, Kak Robi, Bom-bom, dan yang tidak bisa disebutkan satu persatu-satu karena terlalu banyak, Serta Mbak Debi yang sudah menjadi SH, sukses buat kalian.
9. Angkatan 2005,Tetha, Kori, Budi, Dian, Sony, Boy, Iwan dan yang lain..tetap semangat.
10. Angkatan 2006, Adikku Mia, Anggi, Lia, Ridwan, Nia, Redy, Dudu, Febri, Edi, Rudi, Nanda dan yang lainnya. Terima kasih sudah menjadi keluarga besarku di Fakultas Hukum.



11. Adik-adikku angkatan 2007, lia, dela, nita, Ima, Ica Tata, Kiki, Nia serta semuanya..Yakin Bisa...!
12. Angkatan 2008, walau dikit yang kenal tapi kalian tetap bagian dari keluarga besar Fakultas Hukum UNSRI.
13. Seluruh Keluarga Besar Civitas Akademika Fakultas Hukum UNSRI.Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam pembuatan skripsi ini.

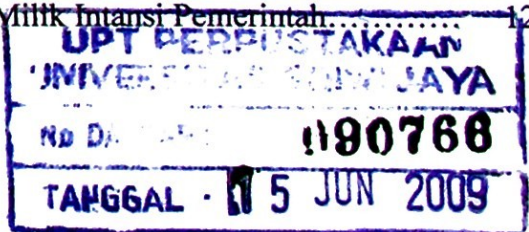
Semoga ALLAH SWT membalas semua amal dan budi baik mereka dan semoga skripsi ini bisa bermanfaat.

Palembang, Mei2009

Muhammad Taufiq

## DAFTAR ISI

|   |    |
|---|----|
| HALAMAN JUDUL.....  | i  |
| HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....                                | ii |
| HALAMAN MOTTO.....  | iv |
| KATA PENGANTAR PERSEMBAHAN.....                                 | v  |
| DAFTAR ISI.....   | xi |
| BAB I PENDAHULUAN   |    |
| A. Latar Belakang.....  | 1  |
| B. Perumusan Masalah.....                                       | 7  |
| C. Tujuan Penelitian.....                                       | 8  |
| D. Manfaat Penelitian.....                                      | 8  |
| E. Metode Penelitian.....                                       | 9  |
| 1. Ruang Lingkup.....   | 9  |
| 2. Metode Pendekatan.....                                       | 9  |
| 3. Jenis dan Sumber Data.....                                   | 10 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data.....                                 | 10 |
| 5. Analisis Data.....   | 11 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA   |    |
| A. Tinjauan tentang Rumah Daerah Milik Instansi Pemerintah..... | 12 |





|  |    |
|--|----|
| 1. Rumah .....   | 12 |
| 2. Rumah Daerah.....   | 14 |
| B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....   | 16 |
| 1. Pengertian Perjanjian.....  | 16 |
| 2. Asas-asas Perjanjian.....   | 23 |
| 3. Syarat Sah Perjanjian.....  | 25 |
| C. Perjanjian Sewa Beli.....   | 28 |
| 1. Lahirnya Perjanjian Sewa Beli.....  | 28 |
| 2. Berakhirnya Sewa Beli.....  | 35 |
| D. Wanprestasi.....  | 41 |
| 1. Pengertian Wanprestasi.....   | 41 |
| 2. Akibat Hukum dari Wanprestasi.....  | 43 |
| <b>BAB III PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH DAERAH PADA INSTANSI<br/>PEMERINTAH DAERAH PROVINSI SUMATERA SELATAN</b> |    |
| A. Prosedur Sewa Beli Rumah Daerah Provinsi Sumatera Selatan.....  | 45 |
| B. Upaya hukum yang dilakukan apabila terjadi wanprestasi dalam<br>Sewa Beli Rumah Daerah.....                 | 55 |
| <b>BAB IV PENUTUP</b>  |    |
| A. Kesimpulan.....   | 61 |
| B. Saran.....  | 63 |
| DAFTAR PUSTAKA.....  | 64 |
| LAMPIRAN   |    |

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia mempunyai bermacam-macam kebutuhan dalam hidupnya. Kebutuhan itu berfungsi untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Oleh karena itu pemenuhan kebutuhan-kebutuhan tersebut merupakan syarat agar manusia itu dapat bertahan hidup di dunia ini. Semakin baik kebutuhan-kebutuhan itu dapat dipenuhi semakin sejahtera pula hidupnya.<sup>1</sup>

Tidak semua kebutuhan itu mempunyai tingkat kedudukan yang sama. Sebagian dari kebutuhan-kebutuhan tersebut disebut sebagai kebutuhan dasar atau kebutuhan pokok, yaitu yang hanya dapat dipenuhi oleh penyedia bahan dasar fisik seperti makanan, pakaian, perumahan, air, oksigen dan istirahat. Sebagian yang lain dari kebutuhan tersebut tidak digolongkan ke dalam kebutuhan yang bersifat pokok, oleh karena tanpa dipenuhinya kebutuhan tersebut, manusia juga masih dapat bertahan hidup.

Menurut H.A Maslow kebutuhan-kebutuhan dasar manusia mencakup kebutuhan-kebutuhan akan<sup>2</sup>:

#### 1. *Food, shelter, clothing*

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekamto, Yusuf Usman, *Perundang-undangan Tentang Perumahan : Inventarisasi dan Analisis*, Grafikatama, Jakarta, 1986, hlm 1

<sup>2</sup> Stephen P. Rogging. Edisi ke delapan, versi bahasa Indonesia, *Perilaku Organisas*, PT. Prehallindo, Jakarta, 2001, hlm167

2. *Safety of self and property*
3. *Self-esteem*
4. *Self-actualization*
5. *love*

Di lihat dari urutan kebutuhan dasar yang dikemukakan oleh H.A Maslow tersebut, ternyata "*shelter*" berada pada urutan pertama bersama-sama dengan "*food*" dan "*clothing*". Kemudian setelah terpenuhinya kebutuhan dasar mengenai makanan, tempat perlindungan/perumahan, dan pakaian/sandang, maka kebutuhan dasar tersebut harus mendapat perlindungan untuk keselamatanya. pengertian perlindungan adalah terutama perlindungan terhadap kemungkinan kesewenang-wenangan pihak penguasa dan berbagai peraturan yang adakalanya tidak adil.<sup>3</sup>

Sehubungan dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk sekarang ini, maka sudah tentu harus diimbangi juga dengan perumahan yang ada. Kebutuhan pokok mengenai perumahan tidak terlepas dari tujuan pembangunan nasional yang bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, tertib dan sentosa yaitu masyarakat yang berkesejahteraan sosial, maka pembangunan perumahan adalah salah satu usaha untuk menuju tertib penghunian perumahan.<sup>4</sup>

Menurut UUD 1945 rumah merupakan salah satu hak dasar rakyat. Oleh karena itu setiap warga negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Rumah bukan sekedar menjadi hak rakyat,

---

<sup>3</sup> *Ibid* hlm 3

<sup>4</sup> Avriaztheni Putri Gayatri, *Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi hak milik di Perumahan Kenten Sako Palembang*, Skripsi Fakultas Hukum UNSRI, Inderalaya: 2008, hlm, 2



tetapi merupakan kebutuhan dasar manusia seperti yang ditegaskan dalam Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman bahwa perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan martabat, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat.

Pada tahun 2006 lalu, grafik penambahan penduduk Kota Palembang, berdasarkan data Biro Pusat Statistik (BPS) berjumlah 1,369,239 jiwa, Bahkan, data terbaru penduduk tahun 2008 yang didapat dari Dinas catatan sipil menyebutkan, jumlah penduduk Palembang saat ini telah mencapai sebanyak 1,6 juta jiwa lebih.<sup>5</sup>

Bambang Panujdu mengatakan bahwa, mengingat pengadaan perumahan daerah perkotaan sangat terbatas, masalah pemenuhan kebutuhan perumahan sampai saat ini masih sulit dipecahkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat.<sup>6</sup> Apabila diperhitungkan pula kebutuhan rumah akibat laju pertumbuhan penduduk yang 1,6% per tahun dari jumlah penduduk Indonesia yang sekitar 218 juta jiwa, dimana diasumsikan rata-rata penghuni rumah adalah 4,4 jiwa, maka diperlukan 790.000 unit rumah dalam satu tahun. Kebutuhan ini semakin bertambah apabila rumah yang rusak akibat bencana dan berbagai penyebab lain diasumsikan sekitar 1% dari yang ada (*existing stock*) yaitu 40,59 juta maka akan menjadi 405.900 unit rumah

---

<sup>5</sup> <http://www.Bps.go.id>, grafik penambahan penduduk Kota Palembang, berdasarkan data Biro Pusat Statistik (BPS) diakses tanggal 1 Februari

<sup>6</sup> Bambang Panujdu, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Yayasan Andikarya IKPI, Bandung, 1999, hlm.,1

per tahun.<sup>7</sup> Kebutuhan yang harus dipenuhi tersebut sangat besar, dan akan terus membengkak apabila tidak dtangani secara mendasar dan konseptual.<sup>8</sup>

Pemerintah menginsafi sedalam-dalamnya bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan dewasa ini ialah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan membangun yang seluas-luasnya bagi setiap warga negara dan badan-badan swasta di samping pembangunan yang diselenggarakan pemerintah, serta memberikan kebebasan kepada pemilik untuk menempati atau mempergunakan rumah yang dibangunnya itu baik untuk diri sendiri maupun orang lain.<sup>9</sup>

Sumber atau pihak yang berpotensi untuk melaksanakan pengadaan perumahan ini bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam suatu negara pada dasarnya adalah dari sektor atau pihak pemerintah, masyarakat dan swasta. Dalam pelaksanaan pengadaan perumahan oleh sektor pemerintah, pengambilan keputusan dapat dilaksanakan secara sentralisasi atau secara desentralisasi dengan pelaksanaan pengadaan perumahan untuk memenuhi kebutuhan staf dan para pegawai lainnya tanpa ada maksud untuk mendapatkan keuntungan komersial.<sup>10</sup>

Rumah merupakan kebutuhan masyarakat termasuk bagi pegawai negeri sipil, oleh karena itu upaya peningkatan kesejahteraan pegawai negri sipil untuk memiliki rumah yang layak merupakan hal yang sangat penting.

---

<sup>7</sup> [http:// www. Kabar Indonesia.com](http://www.KabarIndonesia.com), *Perumahan Untuk Rakyat Defisit*, 27 Juni 2007, di akses tanggal 20 Desember 2008

<sup>8</sup> *Ibid*,

<sup>9</sup> Harun Al Rashid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Per-Undang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm.,15

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 17

Menteri Negara Perumahan Rakyat dalam Seminar Nasional Pembiayaan dan Pembangunan Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 6 juni 2007, menyatakan bahwa:<sup>11</sup>

Dari data Bapertarum – PNS, jumlah PNS seluruh Indonesia sebanyak 3.540.561 jiwa, yang belum mempunyai rumah sebanyak 1.154.776 PNS, ini berarti bahwa masih banyak PNS yang membutuhkan tempat tinggal.

Terkait dengan pemenuhan rumah bagi pegawai negeri sipil (PNS), pemerintah memberikan dukungan program dan layanan yang dilaksanakan melalui Bapertarum – PNS berupa; Pemberian Pinjaman Uang Muka KPR dengan tujuan untuk meringankan angsuran KPR, Pinjaman Lunak untuk menekan harga jual rumah, memberikan program Pinjaman Sebagian Biaya Membangun. Selain itu pemerintah juga memberikan kesempatan kepada pegawai negeri sipil untuk menempati ataupun memiliki rumah milik pemerintah sesuai dengan daerah atau lingkungan tempat PNS tersebut bekerja.

Di Pemerintahan Provinsi Sumatera Selatan sendiri ,jumlah rumah dinas daerah yang dimiliki pemerintah, berdasarkan data rekapitulasi tahun 2008 yang dibuat oleh biro umum dan perlengkapan pemerintah daerah Provinsi Sumatera Selatan, berjumlah 366 (tiga ratus enam puluh enam) bangunan. Yang terdiri dari 230

---

<sup>11</sup> <http://www.kemenpera.go.id>, Kementerian Negara Perumahan Rakyat republik Indonesia dalam Seminar Nasional Pembiayaan dan Pembangunan Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tanggal 6 Juni 2007, di akses tanggal 1 Februari 2009



(dua ratus tiga puluh) rumah dinas daerah golongan I dan II, serta 136 (seratus tiga puluh enam) rumah dinas daerah golongan III.<sup>12</sup>

Namun tidak semua rumah dinas daerah tersebut yang dapat dimiliki atau dibeli oleh pegawai negeri sipil. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 3 tahun 2007 Pasal 55 ayat (3) tentang pengelolaan Barang Milik Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan menyatakan bahwa rumah dinas daerah yang dapat dijual adalah rumah dinas daerah golongan III yang berumur 10 (sepuluh) tahun atau lebih. Mengenai pelaksanaan penjualan rumah dinas daerah ini, diatur dalam pasal 57 ayat (1) yaitu bahwa pelaksanaan penjualan rumah dinas daerah golongan III ini dilakukan dalam suatu perjanjian sewa beli dari pengelola barang kepada pegawai negeri pembeli rumah tersebut.

Perjanjian sewa beli ini memberikan keuntungan kepada kedua belah pihak baik bagi pemerintah daerah selaku penjual maupun bagi para pegawai sebagai pembeli, dimana pembeli diberikan kesempatan untuk menguasai dan menikmati kegunaan dari barang yang tidak dapat dibelinya secara tunai. Sedangkan dipihak lain (penjual) merasa aman karena dengan dijadikannya pembeli sebagai penyewa maka hak milik atas barang belum akan diserahkan kepada pembeli, sehingga barang tersebut tidak akan dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain selama pembayaran belum dilunasi. Apabila pegawai memindah tangankan barang tersebut

---

<sup>12</sup> Biro Umum dan Perlengkapan, *Daftar Rumah Dinas Golongan I, II dan III Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan, tahun 2008*

sebelum dibayar lunas maka pegawai terancam oleh hukum pidana tentang pengelapan.

Adanya perjanjian sewa beli menuntut kewajiban dari kedua pihak baik pemerintah maupun pegawai pembeli rumah tersebut untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Dapat saja terjadi salah satu pihak melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan perjanjian maka pihak yang bersangkutan dikatakan telah melakukan wanprestasi ( lalai atau ingkar janji ) terhadap sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Dalam prakteknya sewa beli ternyata dapat memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya bagi pegawai negeri sipil. Sewa beli rumah dinas daerah ini merupakan suatu perjanjian yang tidak terdapat pengaturannya secara langsung dalam KUH Perdata, tetapi merupakan bentuk perjanjian yang timbul dalam praktek pada kehidupan sehari-hari.

Oleh karena pengaturan mengenai sewa beli rumah dinas daerah ini konsepnya berbeda dengan rumah pribadi yang dapat digunakan oleh siapa saja dan kapanpun ia suka, maka penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul:

**"PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH DINAS DAERAH PADA INSTANSI PEMERINTAH DAERAH PROVINSI SUMATERA SELATAN"**

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian singkat diatas, maka dapat di rumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, yaitu :

1. Bagaimana prosedur perjanjian sewa beli rumah dinas daerah antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dengan pihak pembeli?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan oleh pihak Pemprov sebagai pemilik rumah dinas tersebut, dalam perjanjian tersebut di atas, apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan prosedur perjanjian sewa beli rumah dinas daerah antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dengan pihak pembeli berdasarkan undang-undang yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk menjelaskan upaya hukum apa yang dilakukan oleh pihak Pemprov sebagai pemilik rumah dinas tersebut, dalam perjanjian tersebut di atas, apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi berdasarkan peraturan yang berlaku.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian dan pembahasan yang terdapat dalam skripsi ini dapat menambah pengetahuan bagi pengembangan hukum bisnis khususnya dalam bidang hukum perjanjian.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian khususnya dan pembahasan ini dapat menjadi masukan bagi Pemerintah daerah (Pemda) dalam kegiatan operasionalnya, dan memberikan informasi yang bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dalam mengadakan hubungan sewa beli rumah dengan pemerintah daerah.

## E. Metode Penelitian

### 1. Ruang Lingkup

Pembahasan permasalahan dalam skripsi ini dibatasi pada ruang lingkup mengenai prosedur perjanjian sewa beli rumah dinas daerah pada instansi pemerintah daerah Provinsi Sumatera Selatan dan mengenai upaya penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa beli rumah dinas daerah pada instansi pemerintah daerah Provinsi Sumatera Selatan

### 2. Metode Pendekatan

Pendekatan pembahasan masalah yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dan disamping itu dalam skripsi ini juga digunakan pendekatan lapangan (*field approach*) untuk memperoleh informasi penunjang.



### 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti, berupa peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yang akan diteliti adalah sewa beli rumah dinas daerah pada instansi pemerintah daerah provinsi Sumatera Selatan.
2. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Yaitu bahan-bahan yang relevan dengan bahan hukum primer berupa karya ilmiah dan hasil penelitian.
3. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang berupa kamus hukum, ensiklopedia dan internet.

Data sekunder diperoleh dari penelusuran kepustakaan, sebagai data utama sedangkan informasi yang diperoleh dari lapangan merupakan data primer digunakan sebagai data penunjang.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan merupakan pengumpulan data-data dari bahan-bahan pustaka yang dilakukan dengan menelaah dokumen-dokumen resmi,

majalah, hasil penelitian dan segala bahan penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### b. Studi Lapangan

Selain menggunakan studi kepustakaan cara pengambilan data juga dilakukan melalui studi lapangan yaitu pengumpulan data dengan melakukan penelitian di Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan dan mengadakan wawancara kepada pegawai pemerintahan bagian biro umum dan perlengkapan, pegawai bagian hukum serta pihak-pihak yang berhubungan dengan permasalahan.

### 5. Analisis Data

Data yang sudah diperoleh baik data sekunder maupun data primer, di analisis secara deskriptif kualitatif yang diuraikan dan dihubungkan secara sistematis dalam bentuk kalimat-kalimat untuk ditarik kesimpulan yang menggambarkan jawaban permasalahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1990
- Avriaztheni Putri Gayatri, *Peningkatan Hak Guna Bangunan Menjadi hak milik di Perumahan Kenten Sako Palembang*, Skripsi Fakultas Hukum UNSRI, Inderalaya: 2008
- Bambang Panujdu, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Yayasan Andikarya IKPI, Bandung, 1999
- Bagian ORTALA SETDA Kabupaten OKU Timur, *Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah*, 2008
- Biro Umum dan Perlengkapan, *Daftar Rumah Dinas Golongan I, II dan III Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan*, tahun 2008
- C.S.T. Kansil dan Cristine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2006
- Djaja s. Meliala: *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikata*, Bandung: Nuansa Aulia, 2007
- Harun Al Rashid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Per-Undang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985
- Mariam Darus Badruzaman: *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti, 2001
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987
- R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia, 2001

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis(BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

Setiawan., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta Bandung, 1983

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung, P.T. Alumni, 1999

Sri Soedewi Masjchon Sofwan, *Hukum Jaminandi Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, Liberty, 1980

Stephen P. Rogging. Edisi ke delapan, versi bahasa Indonesia, *Perilaku Organisasi*, PT. Prehallindo, Jakarta, 2001

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1960

—————, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur, 1991

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986

#### **Internet:**

<http://www.Bps.go.id>, grafik penambahan penduduk Kota Palembang, berdasarkan data Biro Pusat Statistik (BPS) diakses tanggal 1 Februari

<http://www.kemenpera.go.id>, Kementerian Negara Perumahan Rakyat republik Indonesia dalam Seminar Nasional Pembiayaan dan Pembangunan Perumahan Bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tanggal 6 Juni 2007, di akses tanggal 1 Februari

#### **Perundang - undangan:**

Soedharyo Soimin, *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, 1995

Soerjono Soekamto, Yusuf Usman, *Perundang-undangan Tentang Perumahan: Inventarisasi dan Analisis*, Grafikatama, Jakarta, 1986

TAP MPR No.II/MPR/1988, Bab IV, butir D Tentang Arah dan Kebijaksanaan Bangunan Di Bidang Perumahan dan Pemukiman



**Kamus:**

Badudu Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Bandung: PT. Intergrafika, 1996

Subekti dan Tjitro Soedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta, PT. Prodaya Paramita, 1992

W.J.S. Poewardarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1982,  
Jakarta