UPAYA HUKUM PENGAMBILAN KEPEMILIKAN RUMAH SEWA YANG DITINGGALKAN OLEH PENYEWA DALAM KEADAAN RUMAH SEWA SUDAH BERAKHIR

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum

OLEH:

NINA NISA BELLA
NIM : 50 2013 030

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2019

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM PENGAMBILAN KEPEMILIKAN RUMAH SEWA YANG DITINGGALKAN OLEH PENYEWA DALAM KEADAAN RUMAH SEWA SUDAH BERAKHIR

NAMA : Nina Nisa Bella
NIM : 50 2013 030
PROGRAM STUDI : Ilmu Hukum
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,
Dr. Muhammad Yahya Selma, SH.,MH ( )

Palembang, 2019

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Atika Ismail, SH., MH ( )

Anggota :1. Drs. Edy Kastro, M.Hum ( )

2. Rusniati, SE., SH., MH ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKUTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum
NBM/NIDN : 791348/0006046009

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NINA NISA BELLA

NIM : 50. 2013. 030

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

'' UPAYA HUKUM PENGAMBILAN KEPEMILIKAN RUMAH SEWA YANG DITINGGALKAN OLEH PENYEWA DALAM KEADAAN RUMAH SEWA SUDAH BERAKHIR ''

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah saya sebutkan sumbernya. Apabila pernyataan keaslian ini tidak benar maka saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Demikianla pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Palembang, Agustus 2019.

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL

612A8AFF913825316

6000

ENAM RIBU RUPIAH

NINA NISA BELLA

ABSTRAK

Penulis
Nina Nisa Bella

Dosen Pembimbing
Dr. Muhammad Yahya Selma, SH. MH

Berawal dari sebuah kasus perjanjian sewa rumah tinggal di tempat kediaman penulis di alamat Jalan Melaburi Lorong Mangga I RT 24 Kelurahan Kenten Kecamatan Talang Kelapa Palembang. Kronologis kasusnya sebagai berikut: A sebagai pemilik rumah sewa menyewakan sebuah bangunan dalam bentuk rumah tinggal kepada B dengan masa sewa selama 1 (satu) tahun. Perjanjian sewa rumah tersebut terjadi pada tahun 2016 yang lalu, tepatnya masa sewa pada tanggal 26 April 2016 sesuai dengan data pada kwitansi pembayaran uang sewa atas nama B. Semestinya sebelum bulan April 2017 B harus menyatakan perpanjangan sewa untuk tahun berikutnya. Namun sampai di bulan Agustus 2017 ternyata tidak ada lagi konfirmasi dari B apakah mau memperpanjang masa sewanya dan setelah A (sebagai pemilik rumah) mendatangi rumah sewanya ternyata rumah tersebut sudah dalam keadaan terkunci dan menurut keterangan tetangga terdekat sudah beberapa bulan ditinggalkan B tanpa memberi tahu ke mana pindahnya. Secara otomatis per bulan April 2017 masa sewa berakhir dengan sendirinya, namun persoalannya adalah rumah yang menjadi objek sewa tersebut dalam keadaan terkunci sementara B dihubungi via telpon selulernya oleh A tidak terhubung. Dalam hal ini A tidak dapat serta merta mengambil hak kepemilikan rumah sewanya tanpa melalui mekanisme yang diperbolehkan oleh hukum. Adapun permasalahan skripsi ini, yaitu:

1. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan dalam pengambilan kepemilikan rumah sewa yang ditinggalkan oleh penyewa dalam keadaan masa sewa sudah berakhir?
2. Tindakan hukum apa yang dapat ditempuh pemilik rumah sewa apabila si penyewa tidak mengosongkan rumah sementara masa sewa telah berakhir?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu dengan menelaah secara yuridis tentang hal-hal yang bersangkutpaut dengan kedua permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan data kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan mempelajari dan menelaah peraturan perundangan yang relevan dengan judul dan menelusuri buku-buku atau literatur yang berhubungan dengan penelitian. Hasil penelitian yang diperoleh penulis adalah Upaya hukum dalam pengembilan kepemilikan rumah sewa yang ditinggalkan penyewa dalam keadaan masa sewa sudah berakhir seperti berikut: bahwa untuk mengambil kembali hak kepemilikan terhadap rumah sewa dapat menggunakan ketentuan Pasal 10 PP No. 44 Tahun 1994 dengan cara paksa dengan dibantu aparat kepolisian atau pamong setempat setelah berbagai cara persuasif tidak berhasil dilakukan dan tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik rumah sewa apabila penyewa tidak mengosongkan rumah yang disewanya meskipun waktu sewa telah berakhir, yaitu pada dasarnya sewa menyewa masuk dalam ranah hukum perdata, sehingga jika timbul masalah seperti di atas dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada pihak penyewa dengan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atau gugatan wanprestasi (ingkar janji atau cidera janji) ke pengadilan negeri setempat, dengan gugatan agar si penyewa atau penghuni segera meninggalkan rumah atau bangunan tersebut tanpa syarat apapun dan juga dapat disertai permintaan ganti rugi oleh pemilik rumah.

Kata Kunci: Upaya Hukum, Pengembalian Hak, Sewa Rumah Tinggal

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohiim

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Alhamdulillah penulis senantiasa panjatkan ke hadirat Allah SWT. Karena dengan limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Shalawat dan salam disampaikan kepada Nabi Besar Muhammad SAW., di mana insya Allah kita semua sebagai ummat muslim akan memperoleh safa'at Beliau di hari akhir nanti. Judul skripsi ini adalah Upaya Hukum Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir.

Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka melengkapi salah satu persyaratan untuk menempuh ujian Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Penulis menyadari, bahwa dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan serta masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan penulisan skripsi ini. Dalam kesempatan ini juga, saya dengan tulus menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah banyak membantu, baik secara moril maupun materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu. Ucapan terima kasih ini disampaikan kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. H. Abid Djazuli, SE. MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH. MHum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
3. Ibu/Bapak Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Dr. Muhammad Yahya Selma, SH.MH. sebagai Pembimbing Akademik dan Pembimbing skripsi saya yang telah banyak berkontribusi, baik moril maupum materiil, membimbing dan memberi arahan selama

saya menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

5. Seluruh Ibu-Ibu dan Bapak-Bapak Dosen serta suluruh Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
6. Segenap Keluargaku terutama Ayah dan Ibuku yang kusayangi dan selalu hadir dalam do'aku, Kakak dan adikku tercinta dan sangat kusayangi yang selama ini dengan tulus ikhlas memberikan semangat dan dorongan dalam upayaku menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
7. Terima kasih pula kepada teman-teman seperjuanganku, almamaterku dan semua pihak yang tidak dapat kusebutkan namanya dalam kesempatan ini yang telah banyak membantuku dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang selama ini. Terima Kasih semuanya, semoga Allah Rabbul 'Aaalamiin berkenan memberikan balasan yang setimpal atas semua kebaikan kalian semua, aaamiin Allahumma aaamiin. Semoga ilmu pengetahuan tetap bersinar dan bermanfaat bagi kemaslahatan dan kesejahteraan ummat manusia.

Wabillahi Taufik Walhidayah.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Palembang, Agustus 2019

Penulis,

Nina Nisa Bella

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ii
KATA PENGANTAR iii
HALAMAN ABSTRAK v
DAFTAR ISI vi

BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang 1
B. Permasalahan 4
C. Tujuan Penelitian 4
D. Manfaat Penelitian 4
E. Definisi Konseptual 5
F. Metode Penelitian 7
G. Sistematika Penulisan 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA
A. Pengertian Perjanjian 12
B. Syarat Sahnya Perjanjian 15
C. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian 18
D. Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian 23
E. Perjanjian Sewa Menyewa 28

BAB III PEMBAHASAN
A. Upaya Hukum Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Masa Sewa Sudah Berakhir 38
B. Tindakan Hukum Yang Dapat Ditempuh Pemilik Rumah Sewa Apabila Si Penyewa Tidak Mengosongkan Rumah Sewa Sementara Masa Sewa Telah Berakhir 51

BAB IV PENUTUP
A. Kesimpulan..... 65
B. Saran 67

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Kebutuhan akan tempat atau perumahan yang dapat dipergunakan untuk berteduh atau tempat tinggal bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer di samping kebutuhan sandang dan pangan. Pertambahan penduduk yang sangat cepat terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat rumah-rumah baru adalah merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif, sebagaimana hal ini belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah, karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih sangat perlu untuk diprioritaskan, belum lagi harga rumah dan tanah yang semakin tinggi, sehingga tidak semua orang dapat menjangkau untuk membeli rumah.[1] Fenomena tersebut disikapi oleh para pemilik modal yang mempunyai lebih dari satu rumah untuk melakukan investasi dengan cara menyewakan kepada pihak lain yang membutuhkan rumah, sehingga terjadilah sewa menyewa rumah di mana para pihak secara bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Di satu sisi pemilik rumah mempunyai keuntungan atas investasi rumah dengan cara disewakan sedangkan pihak yang menyewa juga memperoleh manfaat atas rumah yang mereka sewa, tentu saja dengan harga yang

[1]M. Gamal Rindarjono, 2015, *Perkembangan Permukiman Kumuh Di Kota Semarang Tahun 1980-2006*, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta, hlm. 276

lebih murah dari pada mereka harus membeli rumah yang semakin hari harganya semakin tinggi.[2]

Salah satu masalah yang dapat terjadi dalam masalah hubungan hukum perjanjian sewa menyewa adalah apabila pemilik rumah tidak hendak menyewakan lagi sementara si penyewa memaksakan kehendak untuk tetap tinggal, atau telah habisnya masa sewa, namun si penyewa menolak untuk meninggalkan rumah sewa. Dari segi hukum, perbuatan si penyewa yang menolak untuk menolak untuk meninggalkan rumah sewa setelah berakhirnya masa sewa adalah termasuk perbuatan wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa dan atas perbuatan wanprestasi tersebut biasanya upaya hukum yang dapat ditempuh ialah dengan mengajukan gugatan perdata akibat wanprestasi ke pengadilan negeri. Namun hal ini tentunya akan membutuhkan biaya yang banyak serta waktu yang lama bagi pemilik rumah, pada hal sering kali jumlah nominal uang sewa rumah tersebut belum tentu jumlahnya besar.[3] Sebagai pemilik rumah sewa, guna mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan, sebaiknya orang (pihak terkait) membuat kontrak sewa dengan jelas dan tegas. Cantumkan hak dan kewajiban penyewa maupun pemilik rumah sewa dalam kontrak dan sertakan kondisi-kondisi yang dapat membatalkan masa sewa, sehingga hak pemilik rumah sewa maupun penyewa dapat terlindungi secara hukum.

Berikut ini penulis akan menunjukkan sebuah kasus perjanjian sewa rumah tinggal di tempat kediaman penulis di alamat Jalan Melaburi Lorong

---

[2]Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian: Teori Dan Analisis Kasus*, CV. Kencana, Jakarta, hlm. 166

[3]Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2011, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 34-35

Mangga I RT 24 Kelurahan Kenten Kecamatan Talang Kelapa Palembang. Kronologis kasusnya sebagai berikut: A sebagai pemilik rumah sewa menyewakan sebuah bangunan dalam bentuk rumah tinggal kepada B dengan masa sewa selama 1 (satu) tahun. Perjanjian sewa rumah tersebut terjadi pada tahun 2016 yang lalu, tepatnya masa sewa pada tanggal 26 April 2016 sesuai dengan data pada kwitansi pembayaran uang sewa atas nama B. Semestinya sebelum bulan April 2017 B harus menyatakan perpanjangan sewa untuk tahun berikutnya. Namun sampai di bulan Agustus 2017 ternyata tidak ada lagi konfirmasi dari B apakah mau memperpanjang masa sewanya dan setelah A (sebagai pemilik rumah) mendatangi rumah sewanya ternyata rumah tersebut sudah dalam keadaan terkunci dan menurut keterangan tetangga terdekat sudah beberapa bulan ditinggalkan B tanpa memberi tahu ke mana pindahnya. Secara otomatis per bulan April 2017 masa sewa berakhir dengan sendirinya, namun persoalannya adalah rumah yang menjadi objek sewa tersebut dalam keadaan terkunci sementara B dihubungi via telpon selulernya oleh A tidak terhubung. Dalam hal ini A tidak dapat serta merta mengambil hak kepemilikan rumah sewanya tanpa melalui mekanisme yang diperbolehkan oleh hukum.

Berdasarkan pada uraian tersebut, maka penulis ingin melakukan sebuah penelitian skripsi dengan judul, yaitu: **Upaya Hukum Pengambilan Kepemilikan Rumah Sewa Yang Ditinggalkan Oleh Penyewa Dalam Keadaan Rumah Sewa Sudah Berakhir.**

B. Permasalahan.

1. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan dalam pengambilan kepemilikan rumah sewa yang ditinggalkan oleh penyewa dalam keadaan masa sewa sudah berakhir?
2. Tindakan hukum apa yang dapat ditempuh pemilik rumah sewa apabila si penyewa tidak mengosongkan rumah sementara masa sewa telah berakhir?

C. Ruang Lingkup Penelitian.

Penelitian tergolong ke dalam kelompok penelitian bidang hukum perdata khususnya yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa rumah tinggal berdasarkan peraturan perundangan di Indonesia, yakni: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik Dan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Adapun contoh kasus perumahan yang akan dijadikan acuan dalam penelitian ini, yaitu kasus perjanjian sewa rumah tinggal di tempat kediaman penulis di alamat Jalan Melaburi Lorong Mangga I RT 24 Kelurahan Kenten Kecamatan Talang Kelapa Palembang.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui, menggambarkan dan menjelaskan berbagai ketentuan perundangan yang berkaitan dengan pokok

masalah skripsi ini, yaitu tentang cara atau upaya hukum pengambilan kembali kepemilikan atas rumah sewa yang ditinggalkan oleh penyewa dalam keadaan masa sewa sudah berakhir dan tindakan hukum yang dapat ditempuh pemilik rumah sewa apabila si penyewa tidak mengosongkan rumah sewa sementara masa sewa telah berakhir. Adapun kegunaan teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan sumbangan pemikiran berupa ilmu pengetahuan bidang hukum perjanjian sewa menyewa rumah atau perumahan. Manfaat praktisnya agar dapat dipergunakan sebagai pedoman para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa rumah termasuk berguna bagi para pemerhati hukum, pembuat undang-undang perumahan dan aparat penegak hukum yang terkait.

E. Kerangka Konseptual.

1. Pengertian **upaya hukum** menurut hukum perdata, yaitu suatu upaya yang diberikan oleh undang-undang atau yang menurut hukum yang berlaku bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk memperoleh haknya yang dibenarkan oleh hukum atau tindakan hukum dalam melawan putusan hakim sebagai suatu tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan, tidaklah sesuai dengan apa yang diinginkan, karena hakim itu juga seorang manusia yang bisa secara tidak sengaja melakukan kesalahan yang dapat menimbulkan salah mengambil keputusan atau memihak kepada salah satu pihak. Sedangkan pengertian upaya hukum yang dimaksud dalam penelitian ini ialah tatacara atau

upaya menurut hukum yang dapat dapat ditempuh pihak pemilik rumah sewa dalam pengambilan rumah sewa miliknya ketika ditinggalkan penyewa sementara masa sewa rumah tersebut sudah berakhir.

2. Pengertian kata **hak milik**. Hak milik dirumuskan dalam ketentuan Pasal 570 KUHPerdata. Pasal 570 KUHPerdata menyatakan, bahwa: "Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi".
3. Pengertian **sewa menyewa.** Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa.[4] Definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPerdata, mengenai perjanjian sewa-menyewa. 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

[4]Tim Penyusun Kamus, 1987, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 656

suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya".

4. Pengertian **rumah sewa**. Rumah sewa adalah bangunan yang berfungsi sebagai rumah tinggal yang dipakai atau dimanfaatkan dengan membayar uang sewa di mana di dalamnya ada persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa yang di mana pihak yang menyewakan tadi menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya yang kemudian barang yang disewakan tadi dapat dipungut hasilnya oleh pihak yang menyewakan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik seperti kesepakatan yang sudah disetujui sebelumnya.[5]

F. Metode Penelitian.

1. Jenis Penelitian.

Dalam penelitian ini tergolong ke dalam jenis penelitian **yuridis normatif** (doktrinal), dengan mengkonsepsikan hukum sebagai kaidah norma yang merupakan patokan prilaku manusia, dengan menekankan pada sumber data sekunder.[6] Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dikumpulkan dari sumber primer berupa perundang-undangan,[7] yakni: Kitab Undang-Undang

---

[5] http://www.academia.edu/11319137/DEFINISI_RUMAH_SEWA. Diunduh pada tanggal 22 April 2019 pukul 22.23 WIB

[6] Amirudin & Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 118.

[7] Ronny Hanitijo Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 72

Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

2. Metode pendekatan.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yang berorientasi pada kebijakan (*policy-oriented approach*). Namun karena sasaran utama dalam penelitian ini pada masalah kebijakan legislatif, yaitu mengenai perundang-undangan dalam menetapkan dan merumuskan aturan yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, maka pendekatannya ditempuh lewat pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada data sekunder dan ditunjang dengan pendekatan yuridis historis. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengetahui sejauh mana asas-asas hukum, sinkronisasi vertikal/horizontal, dan sistemik hukum diterapkan, yang bertumpu pada data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

3. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai beberapa hal yang berhubungan dengan perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata dan peraturan perundangan tentang perumahan lainnya yang berkaitan dengan sewa rumah tinggal. Berkaitan dengan ini, istilah analisis mengandung makna

mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna perjanjian sewa rumah tempat tinggal.

Oleh karena penelitian ini termasuk penelitian hukum normatif,[8] maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yang diteliti adalah sebagai berikut:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, meliputi:
   a. Sumber-sumber hukum nasional yang berkaitan dengan mekanisme pengambilan kembali hak milik rumah sewa di antaranya Buku Ketiga KUHPerdata, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Yang Bukan Pemilik, Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan lain-lain;
   b. Peraturan perundang-undangan di Indonesia yang bersangkutpaut dengan persoalan Perumahan khususnya sewa menyewa perumahan.
2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, antara lain berupa: Tulisan-tulisan atau pendapat para pakar hukum.
3) Bahan hukum tersier yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder antara lain: Ensiklopedia Indonesia; Kamus Hukum; Kamus bahasa Inggris-Indonesia; dan berbagai majalah maupun jurnal hukum dan situs internet.

---

[8]Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 12-14

Pengelompokan bahan hukum tersebut sesuai dengan pendapat Sunaryati Hartono,[9] bahwa bahan hukum dibedakan antara bahan hukum primer, seperti undang-undang, dan bahan hukum sekunder, misalnya makalah dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli, karangan berbagai panitia pembentukan hukum (*law reform organization*) dan lain-lain.[10]

4. Teknik Pengumpulan Data.

Mengingat penelitian ini memusatkan perhatian pada data sekunder, maka pengumpulan data ditempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan dan studi dokumen. Di dalam pengumpulan data, sebanyak mungkin data yang diperoleh dan dikumpulkan diusahakan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Data atau sumber sekunder berupa undang-undang yang ada hubungannya dengan pengaturan praktik sewa menyewa rumah tinggal.

5. Teknik Analisis Data.

Analisis dapat dirumuskan sebagai menguraikan atau menguraikan hal yang akan diteliti ke dalam unsur-unsur yang lebih kecil dan sederhana.[11] Bertolak dari pengertian ini, maka erat kaitannya antara metode analisis dengan pendekatan masalah. Penguraian sistematis terhadap gejala dan data yang diperoleh dalam penelitian ini, pertama-tama disajikan sejauh mungkin dikemukakan secara kuantitatif. Data-data yang diperoleh itu kemudian dianalisis secara kualitatif normatif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara, yaitu: Penelitian

---

[9] Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-21*, Cetakan 2, Alumni, Bandung, hlm. 124

[10] Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 141-143, lihat juga Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 24-25.

[11] Sunaryati Hartono, Op.Cit, hlm. 140

kepustakaan (*library research*). Penelitian kepustakaan, yaitu data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.

G. Sistematika Penulisan.

Sistematika penulisan terdiri dari empat bab, yaitu:

BAB I: Pendahuluan. Bab ini terdiri dari latar belakang, permasalahan, ruang lingkup, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan dan daftar pustaka.

BAB II: Tinjauan Pustaka. Pada bab ini disajikan tentang pengertian perjanjian, Syarat sah perjanjian, asas-asas dalam hukum perjanjian, hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, wanprestasi dalam perjanjian, pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa.

BAB III: Pembahasan. Bab ini membahas mengenai upaya hukum dalam pengembalian kepemilikan rumah sewa yang ditinggalkan penyewa dan tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik rumah sewa apabila penyewa tidak mengosongkan rumah sewanya sementara masa sewa sudah berakhir.

BAB IV: Penutup. Bab ini berisikan kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku Literatur.

Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung;

Abdul R. Saliman, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Kencana, Jakarta;

Amirudin & Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta;

Andi Hamzah, 2006, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta;

Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perusahaan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta;

J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung;

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 1991, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Mariam Darus Badrulzaman, 1996, *K.U.H.Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung;

M. Gamal Rindarjono, 2015, *Perkembangan Permukiman Kumuh Di Kota Semarang Tahun 1980-2006*, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta;

Mohd. Syaufii Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian Dalam Hubungan Industrial*, Sarana Bhakti Persada, Jakarta;

M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, PT. Sinar Grafika, Jakarta;

Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta;

Riduan Syahrani, 1992, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung;

Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta;

R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung;

R. Subekti, 1970, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta;

----------, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta;

----------, 1989, *Pengantar Hukum Perdata*, PT. Liberty, Yogyakarta;

R. Wirjono Prodjodikoro, 1999, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung;

----------, 1995, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung;

Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta;

---------- dkk, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta;

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1983, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Sudikno Mertokusumo, 1985, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta;

Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, CV. Kencana, Jakarta;

B. Peraturan perundangan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;

Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

C. Kamus, Karya Ilmiah dan Situs Internet.

Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan RI, 1992, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Depdikbud RI, Jakarta;

Tim Penyusun Kamus, 1987, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Cet. Keempat, Balai Pustaka, Jakarta;

http://www.academia.edu/11319137/DEFINISI_RUMAH_SEWA. Diunduh pada tanggal 22 April 2019 pukul 22.23 WIB

https://www.google.com/search?q=pengertian+hukum+positif&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b. Diunduh pada tanggal 24 April 2019 pada pukul 14.12 WIB.

http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/wanprestasi-dangantirugi.html, diakses pada tanggal 28 Juli 2019, pukul 20.36 WIB.