

**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**



Sripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Program Strata-1 di Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

KUNTHI DWI FAROKA
C 100 050 080

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2009**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan untuk berteduh 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.

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 dimana 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 lebih murah daripada mereka harus membeli rumah yang semakin hari harganya semakin tinggi.

Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian. Pengertian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 KUHPerdota yang rumusnya adalah sebagai berikut:

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 dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa rumah juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik rumah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan rumahnya kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Ketentuan sewa menyewa rumah diatur dalam berbagai peraturan mulai dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dalam Bab VII buku II yang mengatur hubungan sewa menyewa. Disamping ketentuan dalam

KUHPerdata, pemerintah juga mengatur tentang sewa menyewa perumahan yaitu dalam Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan, dan PP No. 17 Tahun 1963 tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan serta PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Milik. Berkaitan dengan uraian yang tertulis dalam latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta).

B. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah diperlukan agar suatu penelitian dapat terarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis membatasi permasalahan mengenai permasalahan yang timbul dalam sewa menyewa rumah dan penyelesaiannya yang terjadi di Surakarta.

C. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan terdapat permasalahan yang akan dipecahkan sehingga akan diperoleh suatu kesimpulan tentang penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian yang berbentuk skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Masalah apakah yang timbul dalam sengketa sewa menyewa rumah?

2. Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta?
3. Hambatan-hambatan apakah yang terjadi dalam penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta?

D. Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Tujuan Obyektif
 - a. Mengetahui masalah yang timbul dalam sewa menyewa rumah.
 - b. Mengkaji pelaksanaan penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.
 - c. Mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.
2. Tujuan Subyektif

Menambah wawasan penulis dalam bidang hukum perdata dan hukum acara perdata khususnya mengenai penyelesaian sengketa sewa perumahan.

E. Manfaat Penelitian

Penulisan akan lebih bermanfaat apabila mempunyai kegunaan dan dapat menambah wawasan pembacanya. Manfaat dalam penulisan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Menambah wawasan dan pengetahuan penulis mengenai penyelesaian terhadap permasalahan sewa menyewa rumah yang terjadi di Pengadilan Negeri Surakarta.

2. Manfaat Praktis

- a. Mendapatkan gambaran secara nyata mengenai penyelesaian terhadap pelaksanaan sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.
- b. Memberi masukan bagi pihak yang terkait dalam menangani masalah mengenai sengketa dalam sewa menyewa rumah di kota Surakarta.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian sangat penting karena keberhasilan dari suatu penelitian ditentukan oleh metode yang digunakan. Penelitian secara ilmiah adalah suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa masalah dengan jalan menganalisa dan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut. Untuk mengusahakan suatu pemecahan atas masalah-masalah yang ditimbulkan oleh fakta-fakta tersebut. Agar mendapatkan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan suatu karya ilmiah

diperlukan metode penelitian. Metode penelitian merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.

Metode penelitian sering disebut dengan metodologi. Menurut Soejono Soekanto metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan suatu ilmu pengetahuan.¹

Hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan metode penelitian ini adalah adanya kesesuaian antara masalah dengan metode yang akan digunakan dalam penelitian. Oleh karena itu seorang peneliti harus mampu untuk memilih atau menentukan metode penelitian yang tepat untuk hal yang akan diteliti. Metode-metode untuk mencapai tujuan penulisan yang digunakan penulis dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

a. Lokasi Penelitian

Penulis mengambil lokasi penelitian di Pengadilan Negeri Surakarta. Alasan dipilihnya lokasi tersebut karena terdapat data yang diperlukan penulis dalam penelitian yaitu mengenai perselisihan sewa menyewa rumah.

b. Spesifikasi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif yang artinya penulis mengkaji faktor yuridis yaitu penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah berdasarkan undang-undang yang berlaku yaitu KUHPerdara, dan faktor

¹ Soejono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press. Hal 17

normatif karena data yang diperoleh dari berkas putusan Pengadilan Negeri Surakarta tentang penyelesaian sewa menyewa rumah.

c. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menurut Soejono Soekanto adalah “suatu penelitian deskriptif, dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.”²

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai penyelesaian terhadap permasalahan yang timbul dalam sengketa sewa menyewa rumah yang terjadi di Surakarta.

d. Bahan/Materi Penelitian

1. Data Primer

Data primer menurut Handari Nawawi adalah sebagai berikut:

Data primer menurut Handari Nawawi adalah sebagai berikut:

Data primer adalah data autentik atau bahan data-data yang diperoleh langsung dari tangan pertama tentang masalah yang diungkap, disebut juga data asli.³

² Ibid, hal 7

³ Handari Nawawi, 1993. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hal: 80

Data primer diperoleh dari Putusan No.47/Pdt.G/2003/PN.Ska dan wawancara dengan Hakim pada Pengadilan Negeri Surakarta mengenai penyelesaian terhadap sewa menyewa rumah.

2. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR, UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan Hukum tertier dalam penelitian ini berupa Kamus Hukum dan Kamus Umum atau Ensiklopedia.

e. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperlukan untuk memperoleh data-data yang akan dianalisis berkaitan dengan obyek yang akan diteliti. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Penelitian Lapangan

Yaitu suatu penelitian yang dilakukan secara langsung terhadap obyek/masalah yang akan diteliti. Penelitian di lapangan dilakukan dengan metode wawancara atau interview di lokasi penelitian yaitu

dengan Hakim yang memutus perkara di Pengadilan Negeri Surakarta sebagai narasumber.

b. Studi Pustaka

Penelitian dilakukan dengan cara pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Penelitian dalam hal ini membaca, mengkaji, dan mempelajari buku/literatur, dokumen, serta bahan-bahan kepustakaan lain yang erat kaitannya dengan masalah yaitu mengenai sewa menyewa rumah.

f. Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif menurut Soejono Soekanto adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif baik secara lisan maupun tertulis dan perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁴

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul selanjutnya dianalisa dengan dihubungkan dengan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta sehingga diperoleh gambaran secara nyata mengenai penyelesaian terhadap sewa menyewa rumah yang terjadi di Pengadilan Negeri Surakarta.

⁴ Soerjono Soekanto. *Op. Cit*, hal 250

G. Sistematika Penulisan Hukum

Untuk mempermudah dalam mempelajari dan memahami keseluruhan mengenai penulisan hukum ini. Maka penulisan membagi sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Masalah
- C. Perumusan Masalah
- D. Tujuan Penelitian
- E. Manfaat Penelitian
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian Tentang Perjanjian
 - 2. Asas-Asas Perjanjian
 - 3. Syarat Sahnya Perjanjian
 - 4. Subyek dan Obyek Perjanjian
 - 5. Berakhirnya Perjanjian
- B. Tinjauan Tentang Sewa Menyewa
 - 1. Pengertian sewa menyewa
 - 2. Hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa
 - 3. Macam perjanjian sewa menyewa

4. Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa
- C. Tata Cara Penyelesaian Sengketa Perdata pada Pengadilan Negeri
1. Pengertian Hukum Acara Perdata
 2. Asas-Asas Hukum Acara Perdata
 3. Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Masalah yang timbul dalam sewa menyewa
- B. Penyelesaian sengketa sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.
- C. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan putusan sewa menyewa rumah di Pengadilan Negeri Surakarta.

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN