

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tempat tinggal yang dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan suatu kebutuhan yang primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan.

Perumahan atau tempat tinggal mempunyai arti penting dalam menentukan kehidupan berkeluarga dan mengembangkan kepribadian serta meningkatkan taraf hidup masyarakat. Fungsi rumah bagi masyarakat tidak hanya sekedar sebagai pemenuhan tempat berteduh atau berlindung saja, akan tetapi diselaraskan kepada pemenuhan kebutuhan yang lain seperti keamanan dan kenyamanan. Untuk ini masyarakat membuat atau menciptakan fasilitas-fasilitas yang baik terhadap rumah sebagai tempat tinggalnya.

Sehubungan dengan kebutuhan masyarakat akan perumahan maka setiap orang berusaha untuk memenuhinya dengan berbagai cara yang diantaranya membangun rumah sendiri, membeli dan atau menyewa/kontrak rumah milik orang lain. Dengan adanya rumah sewa ini secara tidak langsung juga dapat membantu pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat.

Dalam hal sewa menyewa rumah ini, perjanjian dibuat secara tertulis, sebagaimana halnya yang terjadi di Jl. Nurali Kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota antara pemilik rumah yaitu (Tjia Siau Fhoeng als Sufiana) dengan penyewa rumah yaitu (Irwan).

Akibat yang timbul dari perjanjian sewa menyewa rumah tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Setelah adanya kesepakatan, pemilik berkewajiban untuk menyerahkan rumah kepada penyewa lengkap dengan fasilitas yang telah diperjanjikan, sebaliknya penyewa diwajibkan untuk membayar uang sewa rumah berikut biaya-biaya fasilitas yang terdapat dalam rumah yang disewanya. Selanjutnya baik yang menyewa maupun yang menyewakan harus mentaati peraturan dalam suatu perjanjian sewa menyewa rumah atau tempat tinggal sesuai dengan fungsi dari sewa menyewa yang diperjanjikan terhadap penggunaan barang itu seperti barang sendiri.

Di dalam perjanjian sewa menyewa para pihak harus melaksanakan kewajiban sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan karena telah mengikat. Atau dengan kata lain para pihak harus mentaati segala macam perjanjian yang telah disepakati, seperti : setelah pihak yang menyewakan menyerahkan rumah, maka pihak penyewa menerima dan memelihara dan merawat rumah tersebut seperti dianggap sebagai seorang bapak rumah yang baik (diurus seperti miliknya sendiri). Oleh karena itu sewajarnya pihak penyewa akan memelihara dan merawat bagian-bagian rumah sewa tersebut setelah ditempati olehnya dalam masa sewa menyewa. Pemeliharaan dan perawatan yang kecil tersebut jangan sampai dibiarkan sehingga menjadi rusak, kecuali perawatan-perawatan yang menjadi kewajiban si pemilik rumah sewa sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Bagi pihak penyewa ada 2 kewajiban utama, yaitu: memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan

kepada barang itu menurut perjanjian sewanya. Yang kedua, membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota ini mempunyai jangka waktu sewa yaitu selama 1 (satu) tahun terhitung pada saat perjanjian sewa menyewa ditandatangani. Sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, si penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 16.000.000 (enam belas juta rupiah) per tahun dengan sistem pembayaran dilakukan secara tunai yaitu dibayar di muka.

Pemeliharaan dan perawatan yang dilakukan oleh pihak penyewa ialah penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah dengan sebaik baiknya sebagai seorang penyewa yang jujur, menjaga kebersihan dinding dari segala kotoran dan noda, merawat lantai dari segala kotoran dan sampah yang berserakan, serta menjaga kebersihan dapur dari kotoran bekas masakan didapur sehingga tidak adanya jamur dan lumut yang menempel, menjaga kebersihan WC agar tidak tersumbat dan berlumut, serta menjaga kebersihan halaman dari rumput-rumput liar dan juga sampah-sampah yang berserakan,

Apabila pada saat perjanjian sewa menyewa pihak penyewa menempati rumah yang disewanya dalam kondisi baik, seperti dinding yang bersih dari noda, lantai yang bersih dari sampah, dapur yang bersih dan tidak berjamur, serta halaman yang bersih dari rumput dan sampah, maka pengembalian rumah tersebut utuh sesuai keadaan rumah semula, semuanya

dalam kondisi yang baik, tidak ada yang rusak, hal ini merupakan tanggung jawab dari pihak penyewa rumah.

Namun apabila dalam waktu sewa kondisi rumah mengalami kerusakan akibat tidak adanya pemeliharaan dan perawatan seperti dinding yang kotor karena noda dan coret-coretan, lantai yang berdebu dan sampah berserakan, dapur yang kotor sehingga menimbulkan munculnya lumut, WC yang berlumut dan tersumbat, serta halaman yang berumput dan kotor karena banyak sampah. maka pihak penyewa harus memperbaiki kondisi rumah tersebut sebelum dikembalikan kepada pihak yang menyewakan rumah pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir.

dalam perjanjian sewa menyewa rumah terhadap pihak penyewa berkewajiban untuk memelihara bangunan sebaik-baiknya, segala kerusakan yang timbul akibat tidak adanya pemeliharaan dan perawatan selama perjanjian ini, menjadi kewajiban pihak penyewa untuk perbaikannya, menggantinya dengan biaya sepenuhnya tanggung jawab penyewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah masing-masing pihak harus melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang dibuat. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya maka dapat di kategorikan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat melakukan upaya hukum berupa menuntut ganti rugi,

Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut ke dalam tulisan ilmiah/skripsi dengan judul : **“TANGGUNG JAWAB PENYEWA DALAM PEMELIHARAAN**

## **DAN PERAWATAN RUMAH YANG DISEWA (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Di Kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota)**

### **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan uraian latar belakang penelitian yang telah di paparkan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

**“Mengapa Penyewa Tidak Bertanggung Jawab Dalam Pemeliharaan dan Perawatan Rumah Yang Disewanya?”**

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan data dan informasi tentang tanggung jawab penyewa dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewa.
2. Untuk mengungkapkan faktor-faktor penyebab penyewa tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewa
3. Untuk mengungkapkan akibat hukum bagi penyewa yang tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya.
4. Untuk mengungkapkan upaya pemilik rumah terhadap penyewa yang tidak bertanggung jawab dalam pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewa.

## D. Kerangka Pemikiran

### a. Tinjauan Pustaka

Menurut Subekti dalam bukunya “*Aneka Perjanjian*”:

**“Perjanjian adalah sesuatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu berjanji untuk saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, ia juga mengemukakan perjanjian itu persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.”<sup>1</sup>**

Menurut M. Yahya Harahap tentang pengertian perjanjian yakni **“Suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”<sup>2</sup>**

Wirjono Prodjodikoro kemudian menyebutkan pula bahwa:

**“Perjanjian dinamakan juga persetujuan atau *Overeenkomsten* yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua belah pihak.”<sup>3</sup>**

Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 berbunyi:

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

---

<sup>1</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, halaman 1.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, 1994, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal.6

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, halaman 3.

**peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perjanjian yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak.”<sup>4</sup>**

Kemudian dalam terjadinya hubungan hukum untuk dapat berlaku secara sah, harus memenuhi beberapa persyaratan yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;**
- 3. Suatu hal tertentu;**
- 4. Suatu sebab yang halal.<sup>5</sup>**

Dengan demikian apabila dari keempat unsur sahnya perjanjian itu telah dipenuhi maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya, hal ini sesuai dengan azas kebebasan berkontrak, yang sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (1), (2) dan (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

**(Ayat 1) “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.**

**(Ayat 2) “suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.<sup>6</sup>**

---

<sup>4</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2009, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, halaman 338.

<sup>5</sup> Ibid, halaman 339.

<sup>6</sup> Gunawan Widjaja, 2006, Memahami Prinsip Keterbukaan (*Aanvullend Recht*) dalam *Hukum Perdata*, PT.Rajawali Pers, Jakarta, hal.248-249

**(ayat 3) “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.<sup>7</sup>**

Perjanjian tersebut harus dilaksanakan karena sudah merupakan kewajiban para pihak untuk mematuhi. Dalam hal ini seperti yang dikemukakan oleh Subekti yang menyatakan :

**“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dari peristiwa ini, timbul lah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perjanjian. Perjanjian-perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”.<sup>8</sup>**

Adapun yang dimaksud dengan sewa menyewa menurut Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

**Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>9</sup>**

Berdasarkan pengertian sewa menyewa yang dijelaskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat dikatakan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian yang bersifat timbal balik, dimana kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing.

---

<sup>8</sup> Subekti, op. cit, halaman 1.

<sup>9</sup> Ibid, halaman 381.



Sehubungan dengan adanya hubungan hukum yang terjadi dalam hal sewa menyewa rumah atau tempat tinggal baik dari pihak yang menyewakan maupun si penyewa sendiri terikat dalam kewajiban kewajiban yang harus dilaksanakan dan juga hak-hak yang akan diterimanya.

Dalam perjanjian sewa menyewa telah diatur tentang hak dan kewajiban para pihak. Seperti tertuang dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan 3 macam kewajiban pokok pihak yang menyewakan, yakni :

- 1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;**
- 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;**
- 3. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan,selama berlangsungnya sewa.<sup>10</sup>**

Selain kewajiban pihak yang menyewakan rumah terlihat sebagaimana diuraikan diatas, maka pihak penyewa juga mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian sewa menyewa ini yaitu berdasarkan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- 1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu persetujuan mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;**
- 2. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.<sup>11</sup>**

---

<sup>10</sup> R. Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *op. cit*, hal 344

Ketentuan tersebut diatas mempunyai maksud, meskipun perjanjian sewa menyewa yang diadakan tidak menyebutkan secara rinci dan tegas, akan tetapi para pihak wajib melaksanakan ketentuan tersebut dengan itikat baik.

Dari segi bentuknya, perjanjian sewa menyewa bisa dilakukan secara lisan, tertulis atau dengan akta notaris. Pentingnya perjanjian diadakan secara tertulis gunanya untuk pembuktian, sebagaimana dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut :

**Ada kalanya Undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta Notaris (perjanjian Penghibahan barang tetap) tetapi yang sedemikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian.<sup>12</sup>**

Pada umumnya perjanjian sewa menyewa rumah dibuat secara tertulis dan surat perjanjian telah dipersiapkan oleh pihak yang menyewakan, pihak penyewa hanya menandatangani bilamana telah menyetujui isinya.

Sehubungan dengan perjanjian sewa menyewa rumah dimana selain kewajiban-kewajiban yang ada pada penyewa diatas maka si penyewa rumah harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perawatan pada barang-barang yang ada di dalam rumah yang disewanya itu. Segala kerusakan yang diakibatkan karena tidak melakukan

---

<sup>11</sup> Ibid, halaman 383.

<sup>12</sup> Subekti, 1990, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, halaman 1.

pemeliharaan dan perawatan atas rumah beserta isinya menjadi tanggung jawab pihak penyewa, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1564 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni :

**“si penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya”**.<sup>13</sup>

Maksud dan penjelasan Pasal 1564 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di atas, menekankan bahwa si penyewa wajib bertanggung jawab mengganti kerugian atas kerusakan barang yang disewanya. Tanggung jawab untuk mengganti kerugian atas barang yang disewa bukan hanya yang diterbitkan olehnya tetapi juga yang diterbitkan seisi rumah yang berada atau berdiam dalam rumah tersebut.

Selain itu penyewa juga diharapkan untuk melengkapi sebuah rumah yang disewa dengan perabotan secukupnya, layaknya sebuah rumah yang baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1581 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Sebelumnya yang dimaksud “Wanprestasi” secara umum adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.

---

<sup>13</sup> Ibid, halaman 384.

Adapun pengertian wanprestasi menurut Yahya Harahap yaitu:” Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak selayaknya.”<sup>14</sup>

Menurut Much Nurachmad Wanprestasi atau ingkar janji merupakan perbuatan tidak melakukan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang dibuatnya.

Wujud wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melakukan hal yang disanggupi akan dilakukanya
2. Melaksanakan hal tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
3. Terlambat melakukan hal yang diperjanjikan.<sup>15</sup>

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi menurut Subekti ada empat macam yaitu:

- 1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan**
- 2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;**
- 3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat**
- 4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan<sup>16</sup>**

Untuk itu terlebih dahulu apakah penyewa sudah benar-benar wanprestasi dimana penyewa tidak melakukan kewajiban yang selayaknya dilaksanakan olehnya, maka kepadanya dapat dikenakan kewajiban mengganti segala kerugian yang timbul akibat kelalaian itu, hal ini sesuai

---

<sup>14</sup> Yahya Harahap, 1986, Segi Segi Hukum Perjanjian, PT Alumni, Bandung, Halaman 60.

<sup>15</sup> Much Nurachmad dan Zulfa Simatur, 2010, Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian, Visi Media, halaman 12.

<sup>16</sup> Ibid, halaman 10.

dengan ketentuan yang berlaku dalam sewa menyewa rumah, yang berupa sanksi atau hukuman.

Hukuman terhadap penyewa yang melakukan wanprestasi ada 4 (empat) macam yang meliputi :

- **Pertama** : Membayar kerugian yang diderita oleh Kreditur atau yang sering disebut ganti rugi.
- **Kedua** : Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- **Ketiga** : Peralihan resiko.
- **Keempat** : Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.<sup>17</sup>

Dari ketentuan tersebut diatas terhadap penyewa rumah yang lalai akan Kewajibanya untuk melaksanakan pemeliharaan dan perawatan yang terjadi selama dalam waktu sewa-menyewa, namun tidak dilaksanakanya, maka pihak pemilik rumah dapat mengajukan pembatalan sewa, atau meminta pertanggung jawaban penyewa untuk melaksanakan pemeliharaan dan perawatan rumah yang disewanya atau pemilik dapat minta ganti rugi atas kerugian yang dideritanya.

#### **b. Kerangka Konsep**

Kebutuhan akan rumah dan tempat tinggal merupakan suatu hal yang paling utama dalam kehidupan manusia, yang juga tidak dapat dipisah-pisahkan selama manusia itu masih hidup, guna melangsungkan kehidupanya. Karena hidup terasa aman dan tentram apabila orang itu sudah mempunyai tempat tinggal atau rumah.

---

<sup>17</sup> Subekti, op.cit, halaman 43.

Bagi masyarakat yang belum mendirikan rumah sendiri sebagai tempat tinggal, maka salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan ini adalah dengan menyewa rumah untuk tempat tinggal. Perjanjian sewa menyewa bersifat Konsensuil, yang dapat terjadi atau dilakukan secara tertulis atau lisan. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu dalam Buku III Bab VII.

Perjanjian sewa menyewa rumah di kelurahan Tengah Kecamatan Pontianak Kota diadakan secara tertulis yakni antara pemilik rumah sewa dengan penyewa rumah. Pemilik rumah sudah mengatur sendiri apa-apa yang akan diperjanjikan yang mana isinya tidak dapat dirubah oleh salah satu pihak, termasuk mengenai perawatan rumah sewa. Perjanjian sewa menyewa ini telah mengikat pada waktu tercapai kesepakatan kedua belah pihak. Pembayaran sewa rumah biasanya dibayar dimuka yang kemudian diikuti dengan penandatanganan surat perjanjian oleh para pihak.

Dengan adanya perjanjian sewa menyewa ini, menimbulkan hak maupun kewajiban-kewajiban yang harus ditaati dan dipatuhi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, jika salah satu pihak diantaranya tidak melaksanakannya, maka ia telah melakukan kelalaian yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Dalam melaksanakan kewajiban terutama yang menyangkut pemeliharaan dan perawatan pada rumah yang disewa, kadang kala tidak dilaksanakan oleh penyewa. Hal ini dapat diketahui setelah masa sewa berakhir dan rumah diserahkan kembali kepada pemiliknya atau yang

menyewakan, ternyata rumah tidak dipelihara dengan baik. Akibat dari perbuatan penyewa tersebut menimbulkan kerugian bagi si pemilik rumah sewa.

#### **E. Hipotesis**

Bertitik tolak dari masalah penelitian maka penulis merumuskan hipotesis yang merupakan penarikan kesimpulan sementara yang harus dibuktikan kebenarannya. Dalam penelitian ini dapat dirumuskan hipotesis sebagai berikut: “ **Bahwa Penyewa Tidak Bertanggung Jawab Dalam Pemeliharaan Dan Perawatan Rumah Yang Disewanya Karena tidak memiliki waktu untuk melakukan pemeliharaan dan perawatan dan karena tidak ada biaya untuk merawat rumah tersebut.**”

#### **F. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis penelitian**

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah jenis penelitian empiris, merupakan penelitian dengan mengolah dan menggunakan data data primer.

##### **2. Jenis pendekatan**

Dalam penelitian ini digunakan jenis pendekatan deskriptif analisis, yaitu meneliti dengan mengungkapkan fakta secara obyektif sebagaimana ditemukan di lapangan.

### 3. Sumber data

- a) Data primer, berupa data yang dapat diperoleh melalui observasi dan wawancara langsung dengan pemilik rumah yaitu Tjia Siau Fhoeng als Sufiana dan penyewa rumah yaitu bapak Irwan.
- b) Data sekunder, diperoleh melalui kepustakaan dengan membaca, mengkaji, serta mempelajari buku buku yang relevan dengan objek yang diteliti. Berupa buku buku referensi Undang-undang dasar, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

### 4. Bentuk penelitian

- a) Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut data sekunder. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah berasal dari buku-buku baik koleksi pribadi, maupun dari perpustakaan, dokumen-dokumen pemerintah, termasuk peraturan perundang-undangan.

- b) Penelitian lapangan (*field research*)

Yaitu suatu kumpulan data dengan turun secara langsung ke lapangan agar dapat memperoleh data dan mengumpulkan data dengan cara wawancara.



## 5. Teknik dan Alat Pengumpul Data

- a. Teknik Komunikasi Langsung, yaitu dengan melakukan wawancara sebagai alat pengumpul data, baik sebagai alat pembandingan data yang telah diperoleh maupun sebagai alat pelengkap.
- b. Teknik Komunikasi Tidak Langsung, yaitu dengan cara mengadakan kontak tidak langsung dengan sumber data, dengan alat pengumpulan data berupa kuesioner atau angket yang disebarkan pada responden yang telah ditentukan.

## 6. Populasi dan Sampel

- a) Populasi merupakan seluruh objek, seluruh gejala, seluruh unit yang akan diteliti dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah antara pemilik rumah dan penyewa rumah yaitu :

1. Pemilik rumah Ibu Tjia siau fhoeng Als Sufiana yang menyewakan rumah sebanyak 1 (satu) rumah
2. Penyewa rumah sebanyak 1 (satu) orang yaitu Bapak Irwan.

Sehubungan dengan ini maka penulis melakukan penelitian dari bulan Januari 2014 sampai dengan bulan Desember 2014

b) Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi yang menjadi sumber data dari penelitian. Mengingat jumlah populasi yang akan diteliti sedikit atau kecil, maka penulis menggunakan sampel total (*total sampling*), artinya seluruh populasi dijadikan sampel. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi yang mengatakan bahwa “dalam penelitian yang populasinya kecil maka digunakan sample total.”<sup>18</sup>

Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah :

1. Ibu Tjia Siau Fhoeng Aliass Sufiana selaku pemilik rumah sewa.
2. Bapak Irwan selaku penyewa rumah.

---

<sup>18</sup> Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi, Metode Penelitian Survei, LP3S, Jakarta, halaman 125