BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bahwa gempa bumi yang terjadi pada tanggal 30 spetember 2009, pukul 17:16 WIB di Sumatera Barat yang berkekuatan 7,6 Skala Richter, menyebabkan kerusakan dibeberapa wiliayah di Sumatera Barat seperti Kabupaten Padang Pariaman, Kota Padang, Kota Pariaman, Kabupaten Pesisir Selatan, Kota Bukittinggi, Kota Padang Panjang, Kabupaten Agam, Kota Solok dan Kabupaten Pasaman Barat.[1] Kerusakan bangunan rumah tinggal di wilayah Sumatera Barat terutama kota Padang membuat masyarakat kehilangan tempat tinggal, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah, mereka tidak mampu untuk memperbaiki rumahnya. Masyarakat kota Padang membutuhkan bantuan dari pemerintah untuk membangun kembali rumah tinggal.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, memiliki perumahan dan permukiman, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

[1] https://id.wikipedia.org/wiki/Gempa_bumi_Sumatera_Barat_2009

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia.

Permerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan, ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup.

Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan, mengakibatka kesulitan memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat.

Sebagai bagian dari masarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio De Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh *United Natons Center for Human*

Settlements. Jiwa yang semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarsi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and offordale shelter for all*). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Hal tersebut telah sesuai pula dengan semangat Negara Indonesia pada Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi :"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan".

Demikian sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang berbunyi :"Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaanaya dilaksanakan oleh pemerintah".

Ketentuan mengenai rumah susun diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, Lembaran Negara Nomor 108 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252. Undang – Undang tersebut dijakan sebagai landasan hukum dalam pembangunan rumah susun sederhana sewa (RUSUNAWA) Purus pada tanggal 10 November 2011. Dalam penjelasan umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa pembangunan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efesiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan

mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan., memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memperdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan diseluruh wilayah tanah air. Hal itu dapat dilihat dari masih banyaknya MBR (Masyarakat Berpernghasilan Rendah) yang belum dapat menghuni rumah yang layak, khusunya diperkotaan yang mengakibatkan terbentuknya kawasan kumuh. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi peningkatan kualitas permukiman.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah : "Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama".

Pemerintah Kota Padang di dalam memenuhi hak masyarakat untuk memiliki rumah membangun RUSUNAWA (Rumah Susun Sederhana Sewa) yang terdapat diwilayah Purus, Padang Barat, Kota Padang. Rusunawa didirikan oleh Kementrian PU (Pekerjaan Umum) pasca

kejadian gempa 2009. Pengerjaan selesai pada tahun 2012. Bangunan Rusunawa merupakan bagian dari rumah susun, dimana rumah susun terdiri dari dua bagian yaitu, rumah susun sederhana milik (rusunami) dan rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

Dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, dijelaskan jenis-jenis rumah susun yaitu :

1. Menurut Pasal 1 Angka 7 , Rumah Susun Umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Menurut Pasal 1 Angka 8, Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Menurut Pasal 1 Angka 9, Rumah Susun Negara adalah rumah susun yang dimiliki Negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunia sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas penjabat dan/ atau pegawai negeri.
4. Menurut Pasal 1 Angka 10, Rumah Susun Komersil adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Dari penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Rusunawa adalah jenis rumah susun umum yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), demikian dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011, yang berbunyi “Penghuni adalah penduduk kota Padang Warga Negara Indonesia termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa sarusunawa dengan UPT atau badan pengelola”.

Ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah (Perda) Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011, pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa adalah : “Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran

Pendapatan dan Belanja Negara, dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian".

Pemerintah Kota Padang membangun Rusunawa untuk penataan Kota Padang dan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Padang, akibat dari lahan yang terbatas serta semakin bertambahnya penduduk Kota Padang. Rusunawa dibangun pada tahun 2012 pasca gempa tahun 2009, dibangun diatas tanah milik Pemerintah Kota (PEMKOT) Padang. Pengerjaan bangunan selesai pada tahun 2012 dan diresmikan oleh Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Djoko Krimanto di Padang pada tanggal 24 April 2013.

Pembangunan diatas diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, menyatakan "Penyusunan rencana jangka panjang dan jangka pendek pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan dengan berdasarkan kebijakan dan pedoman pemerintah pusat".

Rusunawa Purus terdiri dari 5 lantai dan 2 gedung serta lapangan parkir yang luas, bangun tersebut terbagi atas blok A dan blok B. Blok A terdapat 99 unit kamar hunian dan blok B terdapat 99 unit kamar hunian. Rusunawa Purus memiliki unit usaha yang terdapat pada masing-masing blok, blok A terdapat 4 unit usaha dan blok B terdapat 3 unit usaha. Semua unit kamar sudah disewakan kepada penghuni yang berasal dari beberapa daerah yang beberbeda dan pekerjaan yang berbeda.

Harga sewa satuan unit hunian pada Rusunawa purus ini beragam yang diatur dalam Peraturan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa. Harga sewa satuan unit hunia, yaitu lantai I harga sewa/unit Rp. 325.000,-/bulan dan Rp.310.000,-/bulan bagi lansia, lantai II harga sewa/unit Rp. 290.000.-/bulan, lantai III harga sewa/unit Rp. 275.000,-/bulan, lantai IV harga sewa/unit Rp. 260.000,-/bulan, lantai V Rp. 245.000,-/bulan. Namun akhir-akhir ini, Rusunawa tersebut telah "beralih fungsi", yakni diperjual - belikan. Warga yang telah mendapatkan jatah sesuai Perjanjian Pemerintah Kota Padang, kini meninggalkan rumah tersebut. Warga yang seharusnya menyewa kepada pemerintah dengan harga yang telah ditetapkan, namun kini disewakan kepada peminat secara bulanan. Harganya pun melambung tinggi, hingga mencapai Rp 1 juta perbulannya.[2] Pada kenyataaanya ada penghuni yang merupakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menyewa unit hunian kepada pihak lain tanpa memberitahu kepada Unit Pelaksana Teknis (UPT) yang bertugas untuk melakukan pengelolaan rusunawa.

Praktek dilapangan masih banyak masyarakat yang tidak mampu memiliki rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan - larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak dan

[2]http://citizen6.liputan6.com/read/814714/rusunawa-di-jalan-purus-padang-beralih-fungsi,

kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi.

Masyarakat yang ingin menghuni satuan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) harus membicrakan kepada pihak pengelola terlebih dahulu, hal ini membutuhan suatu pejanjian sewa menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni. Selain perjanjian sewa menyewa calon penghuni terlebih dahulu harus memenuhi syarat administrasi dan ketentuan bagi calon penghuni rusunawa yang telah ditetapkan oleh kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Purus.

Dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan pengertian sewa menyewa, yaitu "Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran".

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harganya . Perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secaralisan maupun tertulis sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan sesuatu pemberhentian untuk itu" dan dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) "jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia

hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat". Sebelum melaksanakan perjanjian sewa menyewa pihak penyewa harus memenuhi persyaratan administrasi yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola. Perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati merupakan undang-undang bagi yang membuatnya, demikian diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelasakan " semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dalam proses dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rusunawa Purus ini banyak terjadi pelanggaran dan penyimpangan yang dilakukan oleh penghuni dan pihak pengelola yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Pihak pengelola tidak menjalankan kewajibanya sebagaimana mestinya, sesuai dengan aturan yang mengatur dan isi surat perjanjian sewa-menyewa demikian juga dengan penghuni yang tidak menerima hak sebagai penghuni sebagaimana mestinya dan tidak menjalankan kewajiban sebagi penghuni sesuai dengan aturan yang mengatur dan isi surat perjanjian sewa menyewa antara penghuni dan pihak. Terdapat tunggakan yang dimiliki oleh penyewa melampaui batas ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian sewa menyewa, beberapa unit kamar unian terdapat AC (pendingin ruangan) yang dapat dilihat dari luar rusunawa dan adanya mobil-mobil yang berjejer di area parkir Rusunawa seperti, sedan soluna, katana, avanza, carry dan lain-lainya, yang merupakan

kepemilikan dari beberapa penghuni rusunawa. Berdasarkan data penghuni Rusunawa Purus terdapat beberapa penghuni yang memiliki pekerjaan yang berpenghasilan tinggi (ekonomi menengah) , seperti : pegawai negeri sipil, kepolisian, wiraswasta, pensiunan, dan lain-lain. Sehingga Rusunawa tidak digunakan sesuai fungsi sebagimana mestinya oleh penghuni dan pihak pengelola.

Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Purus Milik Pemerintah Daerah (Pemda) Kota Padang Antara Pihak Pengelola Dengan Pihak Penyewa.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka yang menjadi perumusan masalah di dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bangunan rusunawa Purus antara pihak pengelola dengan pihak penyewa di Kota Padang ?
2. Apakah penyewa memanfaatkan bangunan rusunawa Purus sesuai dengan fungsi yang diatur dalam peraturan perundang – undangan yang mengatur ?
3. Bagaimana cara Pemerintahan Kota Padang menangani dan menyelesaikan penyalahgunaan fungsi oleh penyewa rusunawa Purus ?

C. Tujuan Penelitian

Yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bangunan rusunawa Purus antara pihak pengelola dengan pihak penyewa di Kota Padang.
2. Untuk mengetahui pemanfaatan bagunan rusunawa Purus oleh penyewa.
3. Untuk mengetahui cara Pemerintahan Kota Padang menangani dan menyelesaikan penyalahgunaan fungsi rusunawa oleh penyewa rusunawa Purus.

D. Manfaat Penelitian

Salah satu faktor pemilihan masalah dalam penelitian ini bahwa penelitian ini dapat bermanfaat karena nilai dari sebuah penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari adanya penelitian tersebut. Adapun manfaat yang diharapkan dari rencana penulisan ini antara lain :

1. Manfaat Teoritis

   Manfaat teroritis yaitu manfaat dari penulisan hukum ini yang bertalian dengan pengembangan ilmu hukum. Manfaat teoritis dari rencana penulisan ini sebagai berikut :

   a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya serta Hukum Perdata mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA).
   b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi dan literatur dalam dunia kepustakaan tentang Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA).
   c. Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penilitian sejenis untuk tahap berikutnya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yaitu manfaat dari penulisan hukum ini yang berkaitan dengan pemecahan masalah. Manfaat praktis dari rencana penulisan ini sebagai berikut :

a. Menjadi wahana bagi peneliti untuk mengembangkan penalaran dan membentuk pola pikir sekaligus untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memberi masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan permasalahan yang diteliti dan dapat dipakai sebagai sarana yang efektif dan memadai dalam upaya mempelajari dan memahami ilmu hukum, khususnya Hukum Perdata dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA).

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah

Metode adalah berupa cara yang digunakan untuk mendapatkan data yang nantinya dapat pula untuk dipertanggungjawabkan secara ilmiah.[3] Untuk menjawab masalah yang telah dirumuskan

[3] Zainudin Ali. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika. hlm. 105

pada perumusan masalah yang tersebut diatas, maka diperlukan suatu metode agar hasil penelitian yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan.

Pendekatan yang digunakan untuk membahas permasalahan di atas dalam hal ini penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiolgis yaitu pendekatan yang menekankan pada praktek lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku.[4]

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu mengungkapkan atau mengambarkan kesesuaian antara kerangka teori dan kenyataan-kenyataan yang diperoleh dilapangan.[5] Mengambarkan keadaan yang sebenarnya secara sistimastis mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Purus Milik Pemerintah Daerah (Pemda) Kota Pad ang Antara Pihak Pengelola dengan Pihak Pengelola. Penelitian ini bertujuan untuk memahami permasalahan dengan menggunakan landasan hukum berupa peraturan yang ada dan sumber hukum yang lainnya sehubung dengan dengan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

[4] Ibid
[5] Ibid

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data, sumber data dalam penelitian ini berasal dari:

1) Penelitian Lapangan (*Field Reseach*),

Peneliti melakukan penelitian di instansi terkait. Pemerintah Kota Padang pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan serta dikantor Unit Pelaksana Teknis Rusunawa sebagai hak pengelola satuan rumah susun, wawancara ini dilakukan dengan pihak – pihak yang terkait dalam masalah ini.

2) Penelitian Kepustakaan *(Library Reseach*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitiaan yang bertujuan untuk mengumpulkan data- data dan segala informasi dengan bantuan dari macam- macam materi yang terdapat di ruang kepustakaan. Peneliti melakukan penelitian di Perpustakaan Universitas Andalas dan Pustaka Fakultas Hukum Limau Manih.

b. Jenis Data

1) Data Primer

Data ini merupakan data yang diperoleh melalui penelitian lapangan, maksudnya data tersebut berada pada pihak lain yang belum dipastikan diperoleh begitu saja, namun dengan cara tertentu yakni dengan observasi, angket dan

melakukan wawancara dengan informan dan responden yang ada di lapangan.

2) Data Sekunder

Data ini merupakan data yang sudah ada atau data yang diperoleh dari studi kepustakaan dan dokumen yang diperoleh yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat[6], yaitu berupa peraturan perundang-undangan :

(1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

(2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

(3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

(4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

(5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah/Negara.

[6] Amiruddin, Zainal Asikin, 2004, *Pengantar MetodenPenelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 31.

(6) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

(7) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yaitu karya ilmiah, buku referensi yang berkaitan dengan yang diteliti, pendapat para ahli hukum, seminar-seminar dan karya ilmiah lainnya.[7]

(1) Berbagai literatur yang relevan

(2) Hasil-hasil penelitian

(3) Berbagai media yang bisa memberikan referensi terhadap penelitian ini melalui teori maupun informasi lain yang berhubungan dengan penelitian seperti internet, perpustakaan, dan lain-lain.

3. Bahan Hukum Tersier

Adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap

[7] *Ibid.* 32.

bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri atas kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.[8]

4. Tekni Pengumpulan Data

a) Wawancara, data yang dipeoleh melalui wawancara atau interview. Wawancara atau interview adalah studi peran antara pribadi bertatap muka (*face to face)*, ketika seseorang pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang direncanakan untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden[9]. Wawancara ini akan dilakukan kepada kepala/staf di Dinas Perumah Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan, Kepala/staf Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Purus dan 5 (lima) orang penyewa Rusunawa Purus.

b) Studi Dokumen, yakni mempelajari dokumen-dokumen yang erat hubungannya dengan masalah yang diteliti pada :

1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
2) Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan aturan-aturan hukum lainnya di Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan, Unit Pengelola Teknis (UPT) Rusunawa Purus.
3) Buku-buku dan bahan kuliah yang penulis miliki.

[8] *Ibid.* 32.
[9] *Ibid.* 82.

3. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah Pengelola dan Penyewa atau Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yang merupakan penduduk kota Padang Warga Negara Indonesia yang terdiri dari 198 penghuni dikategorikan sebagai MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) serta Mahasiswa/Pelajar. Dari populasi tersebut ditentukan secara random yang akan dijadikan sample. Minimal 5 (lima) yang terdiri dari penghuni Rusunawa Purus. Kemudian pegawai/staff yang bekerja di Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan, dan pegawai/staff di Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Purus. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah Probability Sampling, disproportionate stratified random sampling yaitu, pengambilan sampel dari anggota secara acak dan berstrata, dilakukan pada anggota populasi heterogen (tidak sejenis) dan jumlah sampel yang diambil lebih kecil dari pada yang lain.

4. Pengolahan Data dan Analisis

a) Pengolahan Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini diolah dengan proses *editing*. Kegiatan ini dilakukan untuk meneliti kembali dan mengoreksi atau melakukan pengecekan terhadap hasil penelitian yang penulis lakukan sehingga akan tersusun dan didapat suatu kesimpulan.

b) Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan merumuskan hipotesa-hipotesa (pertanyaan-pertanyaan), memeriksa data yang telah dikumpulkan untuk mendukung atau menolak hipotesa yang dirumuskan, dan dilakukan pemeriksaan terhadap data yang digunakan untuk hipotesa cacat atau tidak.[10]

F. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan judul yang penulis pilih ini serta untuk menghindari pembahasan yang mengambang dan tidak mencapai sasaran maka penulis membatasi penulisan skripsi yang akan penulis buat dengan masalah yang dibahas :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Dalam bab tinjauan pustaka ini berisikan teori-teori dan konsep-konsep yang relevan mengenai masalah yang diteliti yaitu membahas, tinjauan umum Perjanjian, tinjauan umum tentang perjanjian sewa menyewa, dan tinjauan umum mengenai bangunan rusunawa.

[10] Burhan Ashshofa, S.H., *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), hal 68

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan berisikan uraian hasil penelitian dan pembahasan mengenai data yang diperoleh mengenai bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Purus, pemanfaatan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan cara penyelesaian masalah penyalahgunaan fungsi rumah susun sederhana sewa (rusunawa) pada Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang.

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

UNIVERSITAS ANDALAS
KEDJAJAAN
UNTUK BANGSA

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA