

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA(RUSUNAWA) LUBUK BUAYA ANTARA  
PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG DENGAN PENYEWA**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



Oleh:

RANDY MAIKY

1410012111020

BAGIAN HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA  
PADANG  
2018

Reg. No : 270/Pdt/02/II-2018

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN SKRIPSI  
No. Reg : 270/Pdt/02/II-2018**

Nama : Randy Maiky  
Nomor : 1410012111020  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN UNIT HUNIAN  
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
(RUSUNAWA) LUBUK BUAYA ANTARA  
PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG  
DENGAN PENYEWAK

Telah disetujui pada hari **Jum'at** Tanggal **Sembilan** Bulan **Februari** Tahun **Dua  
Ribu Delapan Belas** dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji:

1. Yansalsiatry, S.H., M.H.

(Pembimbing I)

2. Suamperi, S.H., M.H.

(Pembimbing II)

Mengetahui:

Dekan  
Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta

Ketua Bagian  
Hukum Perdata



(Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H)

(Adri, S.H., M.H)

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**  
No. Reg : 270/Pdt/02/II-2018

Nama : Randy Maiky  
Nomor : 1410012111020  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : PERJANJIAN SEWA MENYEWA UNIT HUNIAN  
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA  
(RUSUNAWA) LUBUK BUAYA ANTARA  
PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG  
DENGAN PENYEWA

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada hari **Senin** Tanggal **Dua Belas** Bulan **Februari** Tahun **Dua Ribu Delapan Belas** dan dinyatakan **LULUS**

**SUSUNAN TIM PENGUJI :**

- |                                  |              |   |
|----------------------------------|--------------|---|
| 1. Syafril, S.H., M.H            | (Ketua)      |  |
| 2. As Suhaiti Arief, S.H., M.Hum | (Sekretaris) |  |
| 3. Adri, S.H., M.H               | (Anggota)    |  |
| 4. Yansalzisatry, S.H., M.Hum    | (Anggota)    |  |
| 5. Suamperi, S.H., M.H           | (Anggota)    |  |

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bung Hatta



**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA(RUSUNAWA) LUBUK BUAYA ANTARA  
PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG DENGAN PENYEWAWA**

**Randy Maiky<sup>1</sup>, Yansalzisatry,S.H.,M.H.<sup>1</sup>,Suamperi,S.H.,M.H.<sup>1</sup>,**

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas HuUniversitas Bung Hatta

Email :Randy.Maiky.rm@gmail.com

**ABSTRAK**

Untuk dapat menempati unit hunian rusunawa diadakan perjanjian dengan pengelola yang berisi hak dan kewajiban. Rumusan masalah 1) Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa unit hunian rumah susun sederhana sewa(rusunawa) Lubuk Buaya antara pemerintah daerah Kota Padang dengan penyewa?, 2) Apakah bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola dan penyewa Rusunawa Lubuk Buaya?, 3) Apakah hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa rusunawa Lubuk Buaya antara pihak penyewa dan pihak pengelola dan upaya penanggulangannya?. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Sumber data diperoleh dari data primer. Data dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian 1) hak dan kewajiban para pihak tidak berjalan semestinya, unit hunian yang diserahkan pengelola dalam keadaan tidak baik dan kewajiban penyewa membayar uang sewa tidak sesuai dengan isi perjanjian 2) Bentuk pelanggaran pengelola yaitu tidak ketatnya syarat administrasi, tidak melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan terhadap sarana dan prasarana rusunawa, tidak menjaga kebersihan dan keamanan rusunawa. Bentuk pelanggaran penyewa yaitu pengalihan hak sewa, menggunakan unit hunian untuk jualan, 3) besarnya biaya untuk pengelolaan rusunawa dan banyaknya penyewa yang melakukan tunggakan menyebabkan kurangnya sarana dan prasarana seperti kurangnya petugas keamanan, kurangnya petugas kebersihan, kurangnya tenaga perawatan rusunawa. Upaya penanggulangannya pengelola harus melakukan sosialisasi tentang pentingnya pembayaran uang sewa dan pemberian tindakan tegas.

**Kata Kunci : Perjanjian, Sewa, Rusunawa**

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillahrabbi'l'amin, segala puji bagi Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat beserta salam penulis ucapkan kepada pucuk pimpinan umat sedunia yakni Nabi besar Muhammad SAW, yang telah membawa kita dari alam kegelapan hingga alam yang terang penuh ilmu pengetahuan seperti yang sama-sama kita rasakan saat sekarang ini

Penulisan skripsi dengan judul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) LUBUK BUAYA YANG DIKELOLA PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG ANTARA PIHAK PENYEWAK DAN PIHAK PENGELOLA”**, merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bung hatta Padang.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Yansalzisatry, S.H.,M.H. selaku pembimbing I dan Bapak Suamperi, S.H.,M.H. selaku pembimbing II yang penuh kebijakan serta kesabaran dalam membimbing penulis dengan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan saran yang sangat bermanfaat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Kemudian dengan segenap ketulusan hati, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dwi Astuti Palupi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang
2. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang
3. Bapak Adri, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang
4. Ibu Yetisma Saini S.H., M.H., selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis untuk memilih dan menentukan mata kuliah setiap semester selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, yang selama ini telah banyak memberikan bekal ilmu bagi penulis selama belajar di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
6. Staf Karyawan dan Karyawati Biro Akademik dan Biro Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
7. Bapak Sahurman, S.SOS.MM selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Rusunawa Lubuk Buaya Kota Padang dan Bapak Benny Nazara, SST selaku Kepala Subbagian Tata Usaha Unit Pelaksana Teknis Rusunawa Lubuk Buaya Kota Padang dan jajarannya, dan Ibu Sonya, Ibu Atik, Ibu Pepi, Ibu Winda, selaku penyewa dan Pak Musin selaku satpam rusunawa Lubuk Buaya Kota Padang.
8. Teristimewa kepada saudara/saudari ku tersayang: Jimmy Suhandri, Rezi Firwandri, Ratu Aisyah, Muhammad Danil, Rizki Aulia Umar, S.I., Rendy Bayu Putra, S.P.d., Rianda Defreat Eko, S.I., Rio Rinaldo, S.P., Riyan

Fernando, Jefri Saputra, Sri Indah Kurnia sari,S.E., Suci Ramadhani, Intan puji Lestari, Ali Imran, Kamrizal.

9. Teristimewa kepada sahabat-sahabat penulis : Putri arisman, S.H., Mery Angelina, S.Pd, Danu Asra Kumara, S.H. Ahmedi Afdhal Ramadhan, Dede Try Utama, Wildanum Muqarrabin, Marwan Iskandar, Yogi Abilio Pangestu S.H., Regina Amanda Putri, Dharma Hidayatullah, seluruh teman-teman Sipak Godok Saka IDN yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selama ini telah memberikan dukungan moril dan materil yang sebesar-besarnya kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
10. Teristimewa sahabat seperjuangan dan teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Orin Putri Nelson, Amrina Rusyada, Annisa Putri Al Ansar, Rosi Susanti, Abel Oktariyanda, Hauzan, dan teman-teman KKN-PPM 2017 Gunung Raju, untuk semua yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang selama ini sama-sama berjuang dan membantu penulis untuk menyelesaikan studi Strata Satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan skripsi ini di masa yang akan datang.

Padang, Januari 2018

Penulis

Randy Maiky

NPM : 1410012111020

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vi</b>

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Metode Penelitian.....	7

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan tentang Perjanjian	
1. Definisi Perjanjian.....	10
2. Syarat sah Perjanjian.....	11
3. Asas-asas Perjanjian.....	14
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	16
5. Jenis-jenis Perjanjian.....	17
6. Berakhirnya Perjanjian.....	22
B. Tinjauan tentang Sewa- menyewa	
1. Pengertian Sewa- menyewa.....	22
2. Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa-menyewa.....	23
3. Berakhirnya Perjanjian.....	24
C. Tinjauan tentang Rumah Susun Sederhana Sewa(Rusunawa)	
1. Pengertian dan Pengaturan Rusunawa.....	25
2. Para Pihak dalam Perjanjian Rusunawa.....	26
3. Tujuan Penyelenggaraan Rusunawa.....	26
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	27

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Lubuk Buaya yang Dikelola Pemerintah daerah Kota Padang antara Pihak Penyewa dengan Pihak Pengelola.....	29
---	----



B. Bentuk-bentuk Pelanggaran yang Dilakukan oleh Pengelola dan penyewa Rusunawa Lubuk Buaya.....	31
1. Pihak Pertama (Pengelola).....	32
2. Pihak Kedua (Penyewa).....	35
C. Hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan isi perjanjian sewa meyewa rusunawa Lubuk Buaya dan upaya penanggulanginya.....	37
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Simpulan.....	40
B. Saran.....	42

#### **DAFTAR PUSTAKA**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Di kota-kota besar khususnya, ketersediaan perumahan dan pemukiman sangatlah terbatas, sementara jumlah penduduk setiap hari semakin bertambah. Untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak tidaklah mudah, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut (MBR). Terhadap MBR yang mempunyai penghasilan dan keterbatasan daya beli di Kota Padang, untuk mendapatkan rumah memerlukan dukungan pemerintah daerah. Dukungan tersebut adalah dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut dengan PERDA Kota Padang tentang Pengelolaan Rusunawa, implementasi dari PERDA tersebut adalah dengan didirikannya rusunawa yang salah satunya terletak di Lubuk Buaya Kota Padang.

Pasal 1 angka (13) PERDA Kota Padang tentang Pengelolaan Rusunawa menyatakan rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Pembangunan rusunawa menjadi salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, karena pembangunan rumah susun sederhana sewa ini dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat meringankan masyarakat berpenghasilan rendah karena harga sewanya yang terjangkau. Harga sewa untuk rusunawa beragam dan murah, yaitu lantai 4 Rp. 225.000, lantai 3 Rp.235.000, lantai 2 Rp.245.000, lantai 1 Rp.255.000.

Di Kota Padang rusunawa ini dikelola oleh Pemerintah Kota Padang yang diserahkan kepada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Padang. Untuk dapat menghuni Rusunawa ini dilakukan dengan cara perjanjian sewa menyewa secara tertulis, perjanjian sewa ini adalah perjanjian standar karena blanko perjanjian telah disiapkan oleh pihak pengelola jadi isi hak dan kewajiban itu sama untuk para penyewa.

Perjanjian standar merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan ke dalam bentuk atau format tertentu, kontrak telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama oleh pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Menurut Munir Fuady kontrak baku adalah suatu kontrak tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak dalam kontrak tersebut, bahkan sering kali perjanjian tersebut sudah tercetak dalam bentuk formulir-formulir tertentu oleh salah satu pihak. Ciri-ciri perjanjian baku yaitu:

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi ekonominya kuat:

2. Masyarakat (Debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuk tertentu (tertulis);
5. Dipersiapkan secara massal dan kolektif.<sup>1</sup>

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

Pasal 4 Surat Perjanjian Sewa menyatakan hak para pihak:

1. Pihak Pertama:
  - a) Menerima pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
  - b) Mengawasi penggunaan rusunawa oleh pihak kedua;
  - c) Memberikan sanksi atas pelanggaran dalam penggunaan rusunawa.
2. Pihak kedua (Penyewa) berhak :
  - a) Menempati Rusunawa sampai dengan berakhir/diakhirinya perjanjian;
  - b) Menggunakan fasilitas pada rusunawa.

---

<sup>1</sup> Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUHPerdata*, PT RajaGrafindoPersada, Jakart. Hal 145-146

Pasal 5 menyatakan:

1. Pihak pertama berkewajiban:

- a) Mengelola dan memelihara rusunawa berikut fasilitasnya;
- b) Menjaga kebersihan dan keamanan dilingkungan rusunawa;

2. Pihak Kedua berkewajiban:

- a) Melakukan pembayaran tepat waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
- b) Menggunakan rusunawa sesuai dengan peruntukannya yaitu tempat tinggal dan merawat serta memelihara kebersihan unit hunian rusunawa dan lingkungannya;
- c) Melaksanakan dan menaati peraturan tata tertib penghunian yang telah dan/atau akan ditetapkan dikemudian hari oleh pihak pertama;
- d) Menjaga kebersihan, keamanan dan ketertiban dalam menggunakan rusunawa dan lingkungannya;
- e) Saling menjaga kerukunan antar sesama penghuni rusunawa;
- f) Melaporkan setiap tamu yang akan menginap kepada pihak pertama;

Pasal 6 menyatakan bahwa pihak kedua dengan ini menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 1. Bahwa seluruh persyaratan administrasi untuk penghunian rusunawa dan keterangan-keterangan yang telah diberikan kepada pihak pertama hingga terlaksananya perjanjian ini adalah benar;
- 2. Bahwa dirinya dan seluruh anggota keluarga atau penghuni yang berada di bawah tanggung jawabnya adalah berkelakuan baik, tidak pernah tersangkut perkara perdata maupun pidana dan tidak pernah menjadi anggota/simpatisan partai politik terlarang;
- 3. Jika ternyata dikemudian hari apa yang dinyatakan dan dijamin oleh pihak kedua dalam perjanjian ini adalah tidak benar, maka pihak pertama berhak untuk memutuskan perjanjian ini secara sepihak dan pihak kedua akan menyerahkan kembali unit hunian beserta kunci rusunawa yang dimaksud dalam perjanjian ini tanpa syarat kepada pihak pertama;

Pasal 7 menyatakan selama perjanjian sewa menyewa berlangsung,

pihak kedua dilarang :

1. Mengalihkan (atau melakukan tindakan yang dapat dipersamakan dengan tindakan tersebut) atas hak hunian yang timbul berdasarkan perjanjian ini, baik seluruhnya ataupun sebagian kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pihak pertama;
2. Melanggar ketentuan sebagaimana dimuat pada tata cara dan tata tertib penghunian rusunawa;
3. Menerima orang lain untuk menempati rusunawa, selain nama-nama yang tercantum dalam daftar nama anggota penghuni unit rusunawa yang telah disampaikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama;
4. Melakukan perbuatan yang melanggar ketertiban dan kesusilaan dan perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan terhadap rusunawa dan lingkungannya, keributan dan/atau gangguan kepada penghuni lainnya;
5. Menggunakan rusunawa selain sebagai tempat tinggal;
6. Mengisi unit rusunawa melebihi ketentuan tata tertib;
7. Melakukan atau mengadakan pertemuan untuk pelanggaran, kriminalisme, terorisme atau politik;
8. Merusak fasilitas yang ada pada rusunawa;
9. Memelihara binatang peliharaan yang dapat dan mengganggu kenyamanan penghuni lainnya kecuali ikan dalam akuarium;
10. Membuat keonaran atau perkelahian dengan penghuni lainnya;
11. Mengadakan kegiatan organisasi terlarang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
12. Melakukan perbuatan asusila dan perbuatan tercela lainnya yang bertentangan dengan kesusilaan, agama dan perundang-undangan yang berlaku;
13. Mengubah sarana, prasarana dan utilitas yang telah ada pada rusunawa;
14. Membawa, meletakkan, menaruh benda yang beratnya melampaui daya dukung lantai (maksimal 150kg/m<sup>2</sup>);
15. Menyimpan segala jenis bahan kimia, bahan bakar, bahan peledak atau bahan terlarang lainnya yang dapat membahayakan rusunawa dan penghuninya;
16. Melakukan perubahan dan perombakan atas struktur bangunan tanpa persetujuan tertulis dari pihak pertama;
17. Melakukan kegiatan dalam bentuk apapun yang dapat mengotori dan membahayakan bangunan rusunawa dan penghuninya;

Berdasarkan wawancara penulis dengan pihak pengelola rusunawa bahwa dalam prakteknya di lapangan perjanjian ini tidak selalu berjalan dengan lancar banyak permasalahan yang terjadi, karena itu penulis ingin melakukan penelitian dengan judul PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) LUBUK BUAYA ANTARA PEMERINTAH DAERAH KOTA PADANG DENGAN PENYEWAK.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan rumusan masalah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa unit hunian rusunawa Lubuk Buaya antara Pemerintah Daerah Kota Padang dengan penyewa?
2. Apakah bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola dan penyewa rusunawa Lubuk Buaya?
3. Apakah hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa unit hunian rusunawa Lubuk Buaya dan upaya penanggulangannya?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa unit hunian rusunawa Lubuk Buaya antara Pemerintah Daerah Kota Padang dengan penyewa.
2. Untuk mengetahui bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh pengelola dan penyewa rusunawa Lubuk Buaya.

3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa rusunawa Lubuk Buaya dan upaya penanggulangannya

#### **D. Metode Penelitian**

Agar suatu penelitian dapat dilakukan secara sistematis sehingga diperoleh suatu karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan, diperlukan suatu data yang akurat guna tercapainya suatu standar ilmiah tertentu, maka penulis melakukan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis (*social-legal research*). Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang meliputi identifikasi hukum yang ada dalam masyarakat, yaitu melakukan penelitian ke lapangan untuk mendapatkan data primer.

2. Sumber Data

- a. Data Primer

Data primer adalah data yang didapat langsung dari sumber pertama. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Bapak Benny Nazara, SST selaku Kepala Subbagian Tata Usaha Unit Pelaksana Teknis rusunawa, Ibu Sonya, , Ibu Atik, Ibu Pepi, Ibu Winda, selaku penyewa dan Pak Musin selaku satpam rusunawa Lubuk Buaya Kota Padang.



## b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan.

Data sekunder dibagi atas tiga bahan hukum, yaitu:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat.

Dalam penelitian ini bahan hukum primernya adalah sebagai berikut:

a) Kitab Undang-Undang HukumPerdata (KUHPerdata)

b) PERDA Kota Padang Nomor14 Tahun2011 tentang Pengelolaan Rusunawa.

c) Surat perjanjian sewa menyewa.

2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku literatur, karya ilmiah, dan data dari unit pengelola rusunawa Lubuk Buaya berupa data laporan pengaduan dan kerusakan unit Rusunawa

3) Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam penelitian ini penulis menggunakan kamus hukum dan kamus besar Bahasa Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Amirudin dan Zainal Asikin , 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik untuk memperoleh informasi dengan cara mengajukan pertanyaan langsung kepada responden. Untuk mengumpulkan data, dibuat daftar pertanyaan yang berbentuk semi terstruktur, artinya hanya beberapa pertanyaan pokok saja yang dipersiapkan dan nantinya akan ada pertanyaan-pertanyaan tambahan pada saat melakukan penelitian.

#### b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan literatur seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal-jurnal dan data dari UPT rusunawa yang berkaitan dengan objek dan permasalahan yang diteliti.

### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data dari penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Data dikelompokkan, diolah, diambil kesimpulan menurut aspek-aspek yang diteliti dan diuraikan dalam bentuk kalimat.