

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, sehingga harus saling bergantung satu sama lain. Kehidupan manusia sehari-hari tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena manusia saling membutuhkan. Manusia dipaksa bekerja untuk memenuhi keinginan pribadinya atau kebutuhan orang lain dalam aktivitasnya.

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia yang membutuhkan bantuan dari orang lain biasanya melakukan interaksi satu sama lain. Dari sekian kegiatan yang dilakukan dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut, salah satunya adalah kegiatan berupa hubungan hukum, yaitu suatu hubungan antar individu yang satu dengan individu lainnya dalam masyarakat yang diatur dan diberi akibat oleh hukum.¹

Dalam budaya saat ini, kebutuhan masyarakat selalu berkembang dengan pesat. Salah satu faktor yang sangat penting dalam perkembangan dunia dagang, contohnya ruko. Banyak usaha dagang saat ini yang sangat bergantung pada rumah toko (RUKO), tetapi tidak semua orang mampu membeli dan memiliki ruko. Akibatnya, para pelaku usaha perdagangan terpaksa menyewa ruko yang mereka inginkan yang dianggap strategis

¹ Sabrina Wini Nurlita, "Pelaksanaan Perjanjian Lisan Dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia di Desa Jati Sidoarjo", *Jurnal Syntax Transformation*, Vol 2 No. 5 Mei 2021. ISSN: 2721-2769. hlm. 673.

untuk lokasi usahanya. Sebagai akibat dari keadaan ini, maka terciptalah perjanjian sewa menyewa tersebut.

Ruko sering dikenal dengan sebutan rumah toko atau tempat tinggal yang dijadikan sekaligus tempat usaha dan biasanya ruko ini dibangun sejajar dengan bangunan ruko lainnya. Hal ini memiliki tujuan untuk masyarakat menjadi lebih mudah dalam melaksanakan kegiatan transaksi bisnisnya yang dibangun dalam sebuah konsep tertentu dan dalam satu kawasan.² Rumah toko atau biasa disebut dengan ruko merupakan sebuah bangunan gedung yang memiliki dwifungsi, sebagai tempat tinggal dan kerja dalam satu tempat. Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pada bagian Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) dijelaskan bahwa :

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”.

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUHPdata Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan sewa menyewa ialah :

“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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya”.

² I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani, “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah toko(RUKO)”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, vol. 2 No. 1 Januari 2021. ISSN: 2746-5055. hlm. 97.

Berdasarkan rumusan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa dalam sewa menyewa melibatkan 2 (dua) pihak yaitu pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan dari suatu barang (pemberi sewa) dan pihak yang menerima dan merasakan kenikmatan dari suatu barang sewa (penyewa), maka sudah sepatutnya pemberi sewa melakukan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan terhadap penyewa.³

Hal tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang disebabkan karena perjanjian. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata yaitu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁴

Hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, dan harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 90.

⁴ *Ibid.*, hlm. 1.

waktu tertentu maka dari itu perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁵

Perjanjian sewa ini penting karena sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang menyewakan ruko, seperti kewajiban untuk mengalihkan ruko kepada penyewa, dan hak penyewa untuk membayar biaya sewa kepada pihak yang menyewakan ruko. Penyewa tidak berhak mengalihkan kepemilikan atas ruko yang disewanya; sebaliknya, dia berhak menikmati ruko yang dia sewa. Jika salah satu penyewa atau yang menyewakan gagal memenuhi hak dan kewajibannya, dia akan bertanggung jawab secara hukum.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pokok *essentialia*, yaitu barang dan harga. Begitu para pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian yang sah. Sesuai dengan *asas Konsensualisme* yang menjiwai hukum kontrak dalam KUHPerdara, perjanjian sewa menyewa sudah terjadi pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang yang akan disewa dan harga sewa. Oleh karena itu perjanjian atau kontrak merupakan :

1. Perjanjian Konsensual yaitu perjanjian telah sah mengikat sejak terjadinya kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan mengenai barang dan harga.

⁵ Paringan, *Mengulang-sewakan*, Pustaka Yustisia, Bandung, 2002, hlm. 106.

2. Perjanjian Obligatori yang artinya belum memindahkan hak milik baru memberikan atau meletakkan hak dan Kewajiban.⁶

Undang-undang membedakan perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdata. Bunyi Pasal 1570 ialah “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu”. Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata ialah :

“Jika sewa tidak dibuat dengan lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.

Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah adanya kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko yang terjadi di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan, hal ini menimbulkan banyak persoalan-persoalan yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidaktahuan akan hukum yang berlaku merupakan salah satu faktor penyebabnya. Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo pada umumnya masih banyak menggunakan perjanjian secara lisan,

⁶GaMall Komandoko, *Kumpulan Contoh Surat dan Perjanjian Resmi*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2007, hlm. 210.

banyak kerugian-kerugian yang timbul dari praktik perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan ini di antara lain yaitu masalah keterlambatan dalam membayar sewa dan adanya kerusakan-kerusakan kecil pada ruko, seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, plafon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur, sampah-sampah yang berserakan di sekitar ruko karena tidak adanya perawatan dari penyewa.

Tabel 1. Jumlah orang dan permasalahan dari perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo

JUMLAH	PERMASALAHAN		TAHUN
	PIHAK PEMILIK	PIHAK PENYEWA	
20 ORANG	2 ORANG	4 ORANG	2020 – 2021

Sumber data : Wawancara dengan Pihak pemilik dan penyewa rumah toko (RUKO)

Perjanjian sewa menyewa sebaiknya dibuat secara tertulis, perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibanya. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati, perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada

kebenaran formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidaksesuaian pendapat. Oleh karena itu sebaiknya praktik perjanjian sewa menyewa ruko di Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo menggunakan perjanjian tertulis yang sudah tercantum di KUHPerdota bukan menggunakan perjanjian lisan yang notabennya tidak memiliki kekuatan hukum tetap, disini jelas kesenjangan yang terlihat antara harapan dan kenyataan yang ada.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk mengkaji hal tersebut lebih dalam dengan melakukan penelitian yuridis empiris untuk penulisan proposal skripsi yang berjudul **“Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah seperti yang telah dikemukakan di atas ada beberapa masalah yang akan diangkat disini, yaitu:

1. Apa akibat hukum yang timbul jika salah satu pihak (pemilik atau penyewa) mengalami kerugian?
2. Apa saja faktor yang menyebabkan pemilik rumah toko (RUKO) tidak membuat surat perjanjian tertulis didalam menyewakan rumah toko (RUKO) tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan penulis dari penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apa akibat hukum yang timbul jika salah satu pihak (pemilik atau penyewa) mengalami kerugian.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apa saja faktor yang menyebabkan pemilik rumah toko (RUKO) tidak membuat surat perjanjian tertulis didalam menyewakan rumah toko (RUKO) tersebut

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu :

1. Secara Teoritis
 - a) Memberikan masukan sekaligus pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan sewa menyewa ruko.
 - b) Memberikan masukan dan manfaat dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan dan di mana dalam penulisan skripsi ini diberikan analisa-analisa yang bersifat objektif.
2. Secara Praktis
 - a) Memberikan masukan sekaligus pengetahuan kepada para pihak baik si penyewa maupun pemberi sewa dalam melakukan kegiatan sewa menyewa mengenai apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak karena adanya perlindungan dan kepastian hukum yang menjamin mengenai hal tersebut.

- b) Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum apabila kelak terjadi hal yang dibahas dalam skripsi ini.

E. Kerangka Konseptual

Untuk itu penulis perlu memberikan definisi atau batasan terhadap konsep-konsep yang terdapat dalam judul skripsi ini, dimana penjelasan ini berguna bagi penulis sebagai pengantar pemahaman awal, agar lebih mudah memahami tujuan penulis. Berikut ini adalah konsep-konsepnya:

1. Perjanjian

Perjanjian Menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷

Jadi dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian sendiri adalah sebuah peristiwa yang dimana ada seseorang yang menjanjikan sesuatu kepada orang lain dan orang yang membuat perjanjian tersebut saling berjanji mengenai suatu hal yang di perjanjikan.

2. Sewa Menyewa

Sewa Menyewa Menurut Subekti adalah pihak yang satu menyanggupi maka menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.⁸

⁷ Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 1.

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 50.

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, Bab VII Buku III KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Jadi dapat diartikan bahwa pihak yang satu dapat menyangupi semua permintaan dari pihak yang satu dimana pihak tersebut mendapatkan kenikmatan atas sebuah barang yang telah dipakai atau disewa.

3. Rumah Toko (RUKO)

Menurut Andie A. Wicaksono Rumah Toko (RUKO) :

“Rumah Toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal”.⁹

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan di atas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa rumah toko atau yang lebih sering disebut dengan ruko ini adalah rumah yang dimana memiliki dwifungsi. Fungsi rumah toko tersebut antara lain sebagai rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha.

⁹Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007, hlm. 6.

F. Landasan Teoritis

Teori adalah kumpulan konsep, definisi, dan pernyataan yang terhubung yang berusaha memberikan deskripsi yang komprehensif tentang suatu fenomena. Pengetahuan sederhana tentang teori adalah ide, dan penelitian juga bisa menjadi penilaian yang divalidasi secara ilmiah. Penulis menerapkan hipotesis yang relevan dengan judul penelitian dalam proposal ini, yaitu:

1. Teori Pembuktian

Pembuktian adalah perbuatan membuktikan. Membuktikan berarti memberikan atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu kebenaran, melaksanakan, menandakan menyaksikan dan meyakinkan. Sedangkan menurut Subekti membuktikan ialah meyakinkan hak kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa.¹⁰ Berdasarkan teori hukum pembuktian, menurut Munir Fuady bahwa hukum pembuktian harus menentukan dengan tegas ke pundak siapa beban pembuktian (*burden of proof*, *burden of producing evidence*) harus diletakkan.¹¹ Hal ini karena di pundak siapa beban pembuktian diletakkan oleh hukum, akan menentukan secara langsung bagaimana akhir dari suatu proses hukum dipengadilan, misalnya dalam kasus perdata di mana para pihak sama-sama tidak dapat membuktikan perkaranya. Lebih lanjut

¹⁰ Eddy OS.Hiarieej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta, 2012, hlm. 2.

¹¹ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, PT Citra Aditya Bakty Bandung, 2006, hlm. 45.

Munir Fuady mengatakan bahwa: yang dimaksud dengan beban pembuktian adalah suatu penentuan oleh hukum tentang siapa yang harus membuktikan suatu fakta yang dipersoalkan di pengadilan, untuk membuktikan dan meyakinkan pihak mana pun bahwa fakta tersebut memang benar-benar terjadi seperti yang diungkapkannya, dengan konsekuensi hukum bahwa jika tidak dapat di buktikan oleh pihak yang dibebani pembuktian, fakta tersebut dianggap tidak pernah terjadi seperti yang diungkapkan oleh pihak yang mengajukan fakta tersebut di pengadilan.¹²

2. Teori Sosiologi Hukum

Sosiologi adalah ilmu yang mempelajari struktur sosial dan proses sosial, termasuk perubahan-perubahan sosial. Sedangkan sosiologi hukum adalah suatu cabang ilmu pengetahuan yang secara empiris dan analitis mempelajari hubungan timbal balik antara hukum sebagai gejala sosial dengan gejala-gejala sosial lainnya.¹³ Kajian sosiologi hukum yaitu mengarah pada keberlakuan empiris atau faktual hukum. Sosiologi hukum (*sociological jurisprudence*) merupakan kajian hukum yang melihat hukum sebagai norma yang diperbandingkan atau dibenturkan dengan realitas sosial yang ada. Hal ini dilandasi oleh pendapat dari Satjipto Rahardjo bahwa, “masalah hukum bukan semata-mata masalah undang-undang (*affair*

¹² *Ibid*, hlm. 45.

¹³ Munawir, *Sosioogi Hukum*, STAIN po Press. Ponorogo, 2010, hlm. 1.

of rules), tetapi juga urusan perilaku manusia (*affair of behavior*)”.¹⁴

Jadi, penulis dalam penelitian ini, ingin melihat langsung bagaimana hukum tersebut diterapkan di dalam masyarakatnya secara langsung. Karena efektivitas suatu hukum tersebut dapat dilihat apabila tujuan hukum tersebut tercapai di dalam masyarakat.

G. Metode Penelitian

Untuk memudahkan dalam proses pelaksanaan penelitian maka penulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Dalam metode penulisan yuridis empiris ini memuat beberapa uraian sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian

Penulis memilih metode penelitian dalam proposal skripsi ini yaitu yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan yang bertitik tolak pada data primer¹⁵. Data primer adalah data yang diperoleh oleh peneliti langsung dari masyarakat yang melaksanakan praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo sebagai data awal dalam melakukan penelitian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian deskriptif, yaitu memberikan suatu gambaran yang rinci tentang praktik

¹⁴ Satjipto Rahardjo, 2006, *Sisi Lain Hukum di Indonesia*, Jakarta, Buku Kompas, hlm. 22.

¹⁵ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cet-4, Alfabeta, Bandung, 2020, hlm 53.

perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo dengan jangka waktu pada tahun 2020 - 2021.

3. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Menurut Soerjono Soekanto, populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama¹⁶. Sedangkan Ronny Hanutijo Soemitro mengemukakan populasi dapat berwujud sejumlah manusia atau sesuatu, seperti kurikulum, kemampuan manajemen, alat-alat mengajar, cara pengadministrasian, kepemimpinan, dan lain-lain¹⁷. Disini penulis mengambil populasi sebanyak 20 orang yaitu dari sejumlah orang-orang yang melakukan dan terlibat dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo dari tahun 2020-2021.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Dengan kata lain, sampel mewakili populasi atau subpopulasi. Penulis dalam mengambil sampel menggunakan teknik *probability sampling*.

“Probability Sampling disebut juga dengan rancangan sampel secara random. Dikatakan *probability* karena unit-

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 43.

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 1983, hlm 46.

unit sampelnya diambil dan dipilih dengan menggunakan hukum probability. Menurut hukum probability, masing-masing warga populasi mempunyai peluang atau kemungkinan yang sama untuk terpilih sebagai sampel.¹⁸

Jadi peneliti mengambil sampel disini sebanyak 6 orang yaitu :

- a) Penyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo
- b) Pihak yang menyewakan rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo.

4. Pengumpulan Data

Untuk memperoleh bahan-bahan guna penulisan skripsi ini, penulis mengumpulkan data melalui :

a. Data primer meliputi:

Data yang penulis dapat langsung dari responden atau orang yang dianggap mengetahui tentang masalah yang diteliti (informan) yaitu orang yang pernah melakukan dan terlibat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) antara penyewa dan yang menyewakan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo dari tahun 2020-2021 yaitu 10 kasus. Sampel dilakukan terhadap 8 (delapan) kasus yang mengalami permasalahan.

¹⁸ Tohardi, A, *Petunjuk Praktis Menulis Skripsi*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 122.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan, meliputi:

a) Bahan Hukum Primer.

Yaitu yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkenaan dengan penulisan skripsi ini, antara lain KUHPPerdata.

b) Bahan Hukum Sekunder .

Yaitu terdiri dari buku-buku dan literatur ilmiah yang berkenaan dengan penulisan skripsi ini.

c) Bahan Hukum Tersier.

Yaitu terdiri dari kamus Bahasa Indonesia dan Kamus hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data melalui:

a. Wawancara

Wawancara merupakan tehnik pengumpulan data dengan cara menanyakan langsung kepada informan mengenai suatu pokok permasalahan. Metode ini dilakukan secara tanya jawab dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan yang telah disusun secara sistematis mengenai isu hukum yang diangkat di dalam penelitian ini.¹⁹ Metode ini digunakan agar penulis tersebut mendapatkan

¹⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cv Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm 145.

informasi secara akurat dan sesuai dengan kenyataan yang ada di dalam suatu masyarakat tersebut.

6. Analisis Data

a. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menganalisis secara yuridis terhadap praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo. Dari data yang diperoleh yaitu data primer maupun data sekunder yang dikumpulkan, ditarik suatu kesimpulan dengan metode induktif yaitu dari data yang bersifat umum dirumuskan dalam bentuk pernyataan.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mengetahui lebih jelas, terarah dan tidak melebar tentang gambaran dan penjelasan skripsi ini, oleh karena itu penulis membagi kedalam beberapa bab. Adapun sistematika yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab yang secara garis besarnya diuraikan sebagai berikut:

BAB I Pada Bab ini penulis akan menjelaskan tentang latar belakang masalah yang merupakan dasar bagi penulis dalam melakukan penelitian ini, selain itu bab ini juga membahas mengenai rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Pada Bab ini penulis akan membahas serta menjabarkan mengenai tinjauan umum tentang hukum perjanjian, sewa menyewa dan bahan bahan pustaka yang menyangkut tentang hukum perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan di Desa Wirotho Agung Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo.

BAB III Pada Bab ini penulis akan membahas dan menjabarkan mengenai praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (RUKO) secara lisan.

BAB IV Pada Bab ini penulis merangkum seluruh uraian yang dimuat dalam beberapa kesimpulan dan diakhiri dengan saran-saran yang nantinya diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.