

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Asal usul sewa menyewa sudah kita ketahui kira-kira sejak zaman Nabi Musa as. dimana Nabi Musa as. pernah berkata bahwa, "Seseorang dapat (diperbolehkan) disewakan sesuai upah yang telah disepakati bersama antara kedua pihak". Dari zaman dulu sampai pada zaman sekarang upah senantiasa menjadi obyek permasalahan yang amat penting untuk diselesaikan. Pembayaran?. Hal inilah yang membedakan sewa menyewa antara zaman Nabi Musa as. sampai pada zaman sekarang.

Kalau melihat dari sejarah berkembangnya sewa menyewa, bukan tidak mungkin pembayaran dilakukan dengan jasa atau dengan barang lain. Lihat saja pada zaman Rasulullah SAW.

Pada masa Rasulullah SAW. bersumber dari Ali ra. ia berkata: "Pada suatu ketika aku merasa sangat lapar lalu aku keluar untuk mencari pekerjaan di desa-desa di Madinah. Tiba-tiba kutemui seorang wanita sedang mengumpulkan tanah liat dan aku menduga dia ingin tanah liat itu. Maka aku mengakhiri transaksi dengannya yaitu setiap timba upahnya sebutir kurma. Lalu aku mengambil air sebanyak enam belas timba sampai kedua tanganku lecet. Kemudian aku mendatangnya, lantas dia menghitungkan untukku enam belas butir kurma. Setelah itu aku menghadap Nabi SAW. lalu hal itu aku ceritakan kepada beliau, kemudian beliau makan kurma tadi bersama aku".

Hadist diatas menggambarkan apa yang dialami para sahabat, yaitu kebutuhan yang mendesak, kemiskinan, kesabaran dalam menahan lapar. Kemauan mengorbankan diri dan bersusah payah untuk mendapatkan penopang hidup karena menjaga diri agar jangan sampai meminta-minta dan menanggung beban bekerja sebagai buruh bukanlah hal yang rendah, meski orang yang mengupah itu bukan orang yang mulia atau bahkan orang kafir, sedang buruh tersebut termasuk orang yang mulia lagi punya kedudukan.¹

Perjanjian sewa menyewa merupakan bagian penting disamping perjanjian jual beli. Kedua perjanjian tersebut dalam masyarakat modern sekarang ini dan bahkan sejak zaman dahulu kala merupakan bentuk-bentuk persetujuan yang sudah tidak asing lagi, yang kemudian membedakannya adalah bahwa kedua jenis perjanjian ini selalu mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perjanjian sewa menyewa ini sudah menjadi urat nadi kehidupan bermasyarakat dan mampu memasuki hampir seluruh sisi kehidupan masyarakat baik sosial, budaya, ekonomi dan bahkan politik.

Sewa menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dimana pihak yang satu menyerahkan barang untuk dinikmati, sedang pihak satunya membayar harga sewa.²

¹ Al Imam Muhammad Asy Syaikani, Nailul Authar, CV. Asy-Syifa, Semarang, 1994, hal. 63.

² R. Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1984, hal. 39.

Apabila dipahami lebih jauh, uraian diatas tentunya terdapat perbedaan antara sewa menyewa dengan jual beli. Perbedaan tersebut dapat kita lihat dari penyerahan suatu barang. Dalam jual beli, yang diserahkan oleh pemilik barang adalah hak milik atas barang, sedangkan dalam sewa menyewa, pihak pemilik barang hanya menycraahkan pemakaiannya dan pemungutan hasil dari barang, sedang hak milik atas barang tersebut tetap berada pada tangan yang menyewakan.

Oleh karena hak milik atas barang tetap berada ditangan yang menyewakan, sudah barang tentu keadaan sewa menyewa tidak dapat berlangsung secara terus menerus, atau dengan kata lain terikat oleh batas waktu perjanjian atau waktu tertentu.

Sebelum melangkah lebih jauh mengenai sewa menyewa, perlu diketahui terlebih dahulu arti sewa menyewa itu sendiri. Di dalam Pasal 1548 KUHPerdara disebutkan bahwa; "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 belakangan itu disanggupi pembayarannya".

Dari definisi tersebut diatas sudah barang tentu masing-masing pihak mempunyai tanggung jawab, karena adanya keterikatan. Dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, atau dengan kata lain pihak si penyewa memperoleh hak-haknya

sebagai penyewa berupa kenikmatan atas barang yang diberikan oleh pihak yang menyewakan.

Setelah adanya penyerahan barang oleh pihak yang menyewakan serta pembayaran oleh si penyewa, apakah dengan begitu perjanjian sewa menyewa sudah dianggap selesai?. Dan bagaimana jika terdapat cacat tersembunyi atas barang yang disewakan tersebut?. Mengenai selesai dan tidaknya perjanjian sewa menyewa tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak apakah sudah mencapai titik final.

Persoalan ini mungkin bukan hal yang asing lagi dalam praktek sewa menyewa, yaitu masalah cacat tersembunyi. Karena disamping hak-hak si penyewa belum terpenuhi, juga timbul kekhawatiran si penyewa atas barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan sengaja mencari kesempatan untuk memperoleh keuntungan lebih atas barang sewa tersebut, agar supaya mendapatkan ganti rugi, dengan dalih si penyewa telah lalai atau sengaja merusak barang sewa tersebut. Hal ini tentunya mengakibatkan si penyewa mengalami kerugian.

Di dalam Pasal 1552 KUHPerdara, yang berbunyi; "Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada saat dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi".

Cukup jelas, melihat bunyi pasal tersebut diatas, mengingat bunyi pasal tersebut menjelaskan secara gamblang mengenai cacat tersembunyi. Dengan demikian dapat diambil kesimpulan, bahwasanya cacat tersembunyi secara penuh menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan. Lalu bagaimana apabila si penyewa lalai atau sengaja merusak barang sewa? Tentunya hal ini menjadi tanggung jawab si penyewa, selama si penyewa benar-benar telah lalai atau sengaja merusak barang sewa, dan tentunya dengan adanya pembuktian terlebih dahulu oleh pihak yang menyewakan.

Meski demikian, pihak yang menyewakan tidak sepenuhnya menanggung atau menjamin si penyewa dalam hal lain selain cacat tersembunyi tersebut. Sesuai bunyi Pasal 1556 KUHPerdara, yaitu; "Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya, yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa; dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu".

Pembayaran sewa, dalam prakteknya seringkali menjadi problem tercapai dan tidaknya kesepakatan. Mengingat hal tersebut mengikat masing-masing pihak untuk mencapai kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa.

Masalah pokok yang perlu diperhatikan dalam perjanjian sewa menyewa tidak lain adalah mengenai pembayaran sewa. Dan biasanya hal ini merupakan pembahasan terakhir untuk mencapai kata sepakat. Disini yang

menjadi pertanyaan adalah, apakah pembayaran sewa hanya dapat dilakukan dengan uang?

Menurut KUHPerdata pembayaran sewa itu hanya berwujud uang saja. Karena didalamnya tidak memuat ketentuan-ketentuan mengenai pembayaran sewa yang digunakan selain uang.

Hofmann berpendapat harga sewa harus berwujud uang. Tetapi Hofmann melemahkan pendapatnya dengan pernyataan, bahwa dalam hal persetujuan semacam ini Pasal-pasal KUHPerdata mengenai sewa menyewa dapat dipergunakan secara analogi, yaitu mempergunakan suatu peraturan untuk hal-hal lain yang mirip dengan hal yang terang dimaksudkan diatur.

Sedangkan menurut Van Brakel, bahwa harga juga dapat berwujud barang-barang lain dari pada uang, akan tetapi harus berupa barang-barang bertubuh. Hoge Raad juga sependapat dengan apa yang dikatakan oleh Van Brakel. Bahwa harga sewa biasanya adalah berwujud uang, tetapi sifat dari persetujuan sewa menyewa tidak akan berubah, apabila uang ini diganti dengan barang lain.³

Dalam pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat seluruhnya, perumahan dan pemukiman merupakan salah satu masalah serius yang perlu disikapi oleh pemerintah. Mengingat, perumahan ataupun pemukiman adalah salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor

³ R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumber, Bandung, 1981. hal. 51.

penting dalam peningkatan harkat dan martabat atau mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam rangka peningkatan dan pengembangan perumahan dan pemukiman dengan berbagai aspek permasalahannya, upaya pemerintah sangat diharapkan masyarakat untuk mendukung ketahanan nasional, yang nantinya mampu menciptakan kelestarian lingkungan hidup serta meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat.

Kaitannya dengan perjanjian sewa menyewa, penghunian rumah tidak harus oleh pemilik rumah, akan tetapi dapat pula dihuni oleh siapapun, salah satunya yaitu dengan cara disewakan. Hal ini tentunya setelah adanya perjanjian terlebih dahulu, serta masing-masing pihak saling menyepakati.

Dalam hal ini yang diutamakan dari perjanjian tersebut adalah fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat (Pasal 7: (1) UU No. 1 Tahun 1964). Kepentingan dari kedua pihak yang terikat dalam hubungan sewa menyewa yakni dari pihak penyewa diperhatikan seperlunya. Jadi tidak hanya kepentingan dari pihak penyewa saja yang diperhatikan.

Sebelum Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 peraturan yang mengatur sewa menyewa perumahan ialah Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 yang diundangkan pada tanggal 3 Agustus 1963.

Mahkamah Agung mengedarkan suatu instruksi khusus kepada pengadilan-pengadilan negeri di seluruh Indonesia. Instruksi ini berbentuk Surat Edaran tertanggal 5 Maret 1964 No. 49 tahun 1964. Dalam Surat Edaran tersebut dijelaskan bahwa setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 49

tahun 1963. Pengadilan Negeri tidak berwenang lagi untuk mengadili perkara-perkara mengenai sewa menyewa rumah. Oleh karena itu yang berwenang adalah Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP) setempat.

Dengan adanya Surat Edaran dari Mahkamah Agung jelaslah kiranya bagi Pengadilan Negeri untuk tidak meneruskan pemeriksaan perkara-perkara yang berkenaan dengan sewa menyewa perumahan pada umumnya. Juga sekaligus membantah anggapan bahwa sebelum dibentuk Panitia Perumahan maka untuk menampung kekosongan sebaiknya Pengadilan Negeri masih tetap berwenang mengadili perkara-perkara yang dimaksud diatas sampai Kepala Kantor Urusan Perumahan dan Panitia Perumahan setempat sudah diadakan (Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963). Tetapi dengan diundangkan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tanggal 25 Desember 1981, yaitu tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan, maka mengenai penyelesaian sengketa hubungan sewa menyewa dialihkan ke Badan Peradilan Umum. Bahkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 Tahun 1982, tentang sengketa sewa menyewa perumahan, telah mencabut Surat Edaran No. 55 Tahun 1964 (tentang penyelesaian perkara mengenai sewa menyewa rumah).

Dari peristiwa-peristiwa yang terjadi dalam masyarakat, mengenai sewa menyewa rumah, seringkali terdapat masalah-masalah yang dapat menyulitkan atau mengusik ketenangan si penyewa dalam memperoleh kenikmatannya. Masalah-masalah tersebut salah satunya adalah mengenai hak

atas barang yang disewa. Hal ini terjadi biasanya terdapat orang-orang pihak ke tiga yang mengaku bahwa barang yang disewakan itu adalah miliknya.

Dari sini penulis merasa tertarik atas sengketa yang terjadi antara si penyewa dengan pihak ke tiga mengenai hak atas barang yang disewakan, yang nantinya dapat memenuhi hak-hak si penyewa dalam menikmati barang sewa itu sendiri. Sehingga penulis berkeinginan menganalisa dan mengorek lebih jauh mengenai sengketa tersebut, guna menemukan keputusan yang adil dan benar. Keingintahuan penulis menimbulkan pertanyaan; bagaimana kedudukan hukum si penyewa atas sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ketiga?

Pasal 1558 KUHPerdara, oleh penulis dijadikan sebagai gambaran sementara dalam analisa selanjutnya. Bunyi pasal tersebut diatas adalah; "Jika orang-orang yang telah melakukan peristiwa-peristiwa, memajukan bahwa mereka mempunyai sesuatu hak atas barang yang disewakan, atau si penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barangnya yang disewa, atau untuk menerima pelaksanaan sementara pengabdian pekarangan, maka ia diwajibkan memberitahukan tentang itu kepada pihak yang menyewakan, dan ia dapat memanggil pihak tersebut untuk penanggungan. Bahkan bolehlah ia menuntut supaya ia dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara, asal ia menunjuk orangnya untuk siapa ia menguasai barangnya".

Dari penjelasan pasal diatas penulis mempergunakannya sebagai acuan atau gambaran yang kiranya dapat membantu menguraikan, dan untuk selanjutnya dapat penulis sajikan lebih lanjut kedalam bab berikutnya.

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

a. Pembatasan Masalah

Perlunya pembatasan masalah dalam penelitian ini, karena adanya keterbatasan, baik pengetahuan maupun kemampuan dari penulis terhadap masalah yang berkaitan dengan sengketa sewa menyewa yang terjadi di Pengadilan Negeri Semarang. Yaitu; kedudukan hukum penyewa atas sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ketiga. Sehingga sangat mungkin, apabila terjadi kekurangan atau kekeliruan dalam penjelasannya. Penulis merasa dengan keterbatasan pengetahuan maupun kemampuan akan menjadi pelajaran yang berarti (manfaat) baik sekarang maupun untuk masa selanjutnya.

a. Perumusan Masalah

Penelitian ini tertuju pada sengketa sewa menyewa, dimana seorang penyewa mcmpertanggung jawabkan hak untuk menikmati obyek yang disewakan sementara pada sisi yang lain terdapat sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ketiga tentang kedudukan hukum penyewa atas obyek sewa. Untuk lebih jelasnya dan kemudian dijadikan sebagai kerangka operasional untuk kemudian dilakukan pembahasan, dengan ini penulis menguraikan melalui beberapa pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum penyewa atas sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ketiga?
2. Kewajiban hukum apa saja yang harus dipenuhi oleh pemberi sewa kepada penerima sewa sebagai akibat terjadinya sengketa atas obyek sewa dengan pihak ketiga baik saat terjadinya sengketa maupun saat si pemberi sewa dinyatakan kalah?
3. Kewenangan bertindak yang bagaimana yang mungkin dimiliki oleh pihak ketiga baik dalam posisi sengketa maupun pada saat sengketa telah dimenangkan oleh pihak ketiga, serta hak-hak apa saja yang mungkin diperoleh oleh si penyewa terhadap pihak yang dinyatakan memenangkan sengketa tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- 1.1 Untuk mengetahui kedudukan hukum penyewa atas sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ketiga.
- 1.2 Untuk mengetahui kewajiban hukum pemberi sewa terhadap penyewa sebagai akibat terjadinya sengketa dengan pihak ketiga, baik saat terjadinya sengketa maupun saat si pemberi sewa dinyatakan kalah.
- 1.3 Untuk mengetahui kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh pihak ketiga baik dalam posisi sengketa maupun pada saat sengketa dimenangkan oleh pihak ketiga.

- 1.4 Untuk mengetahui hak-hak yang dimiliki oleh penyewa terhadap pihak yang dinyatakan memenangkan sengketa.

2. Kegunaan Penelitian

2.1 Kegunaan Teoritis

Di harapkan dengan penelitian ini membawa manfaat bagi generasi selanjutnya untuk dapat lebih maju dalam menganalisis sekaligus menerapkan ke dalam praktek masyarakat sesungguhnya. Dan menjadi bahan pustaka yang fungsional dan bukan berupa hiasan ataupun pajangan semata. Sebagai penambahan bahan pustaka dalam bidang ilmu hukum khususnya Hukum Perdata yang berkaitan dengan sewa menyewa, dimana seorang penyewa memperoleh kedudukan hukum yang semestinya menurut hukum, atas sengketa yang terjadi antara pihak pemberi sewa dengan pihak ketiga.

2.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini tidak semata-mata hanya sebagai bahan *acuan* dalam penyelesaian suatu masalah yang berkaitan dengan sengketa sewa menyewa, yakni; bagaimana seorang penyewa memperoleh kedudukan hukum atas sengketa yang terjadi antara pemberi sewa dengan pihak ke tiga. Akan tetapi juga sebagai salah satu *contoh* penyelesaian dalam praktek masyarakat nantinya. Penelitian ini kiranya dapat membawa sekaligus menambah wawasan maupun pengetahuan pada diri peneliti khususnya maupun dalam hidup bermasyarakat pada umumnya.

D. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan 2 penelitian sebagai berikut:

1.1 Metode Penelitian Hukum Normatif (*legal research*)

Metode penelitian hukum normatif (*legal research*) merupakan penelitian hukum literatur atau *law in books* yang bertujuan untuk meneliti dan mengetahui bagaimana suatu peraturan hukum dibentuk dan ditetapkan. Dan untuk memahami adanya hubungan antara ilmu-ilmu hukum dengan hukum positif diperlukan suatu telaah terhadap unsur-unsur hukum. Baik diteliti dari sudut pandang falsafat hukum kepentingan subyek dan obyek hukum, berarti hukum maupun kapan ditetapkan sebagai suatu peraturan hukum asas hukum, sinkronisasi hukum dan lain-lain.⁴

1.2 Metode Penelitian Hukum Sosiologis (*socio legal research*)

Metode penelitian hukum sosiologis ialah penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian ilmu sosial. Penelitian hukum sosiologis ini pada dasarnya meneliti implementasi atau penerapan suatu peraturan hukum di dalam masyarakat atau *law in action*. Oleh

⁴ Ronny Hanitidjo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 12

karena itu beberapa metode penelitian sosial digunakan sebagai metode pendekatan hukum yang bersifat empiris tentang perilaku masyarakat terhadap berlakunya suatu peraturan perundang-undangan hukum positif. Sehingga penelitian hukum yang sosiologis memberikan arti penting pada langkah-langkah observasi dan analisis yang bersifat *empiris-kuantitatif*.⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah adalah *deskriptif analisis*. *Deskriptif* maksudnya agar diperoleh gambaran yang jelas, rinci dan sistematis, sedangkan *analisis* mempunyai maksud bahwa data-data yang diperoleh akan dianalisis guna pemecahan permasalahan berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan seluruh obyek, individu, kejadian maupun seluruh unit yang diteliti, karena luas dan besarnya populasi. Sehingga pembuatan sampel dalam penelitian tidak seluruhnya (populasi) diteliti, akan tetapi hanya sebagian pokok-pokoknya saja.

Metode pemilihan sampel yang digunakan yaitu *purposive sample* atau sampel bertujuan. Sampel bertujuan dirumuskan sebagai suatu landasan diri pada informasi-informasi dan pengetahuan yang telah diperoleh/di-cek mengenai ciri-ciri khusus dari satu populasi, dimana informasi itu haruslah

⁵ Ibid, hal. 35

sudah *fixed*, jelas dan tidak diragukan atau bukan informasi dugaan belaka.⁶

Dalam penelitian ini sebagai sampel dan respondennya adalah satu orang Hakim Pengadilan Negeri dan satu orang advokat/pengacara.

4. Metode Pengumpulan Data

a). Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan dapat diperoleh dengan beberapa literatur, yaitu; buku-buku, makalah-makalah, peraturan perundang-undangan ataupun dengan referensi, yang tentunya berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data-data yang telah diperoleh merupakan landasan pikiran yang bersifat teoritis atau yang sering disebut sebagai data *skunder*.

b). Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan dapat diperoleh secara langsung dengan terjun ke lapangan, yaitu dengan melakukan *interview* atau wawancara kepada responden sebagai nara sumber. Dalam perolehan data seperti ini merupakan landasan pikiran yang bersifat praktis atau dengan sebutan lain sebagai data *primer*.

5. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan adalah metode *kualitatif*, yaitu dengan penelitian *deskriptif analisis*, maksudnya adalah analisa yang didasarkan pada pernyataan responden baik secara lisan maupun secara tertulis yang berkaitan dengan maksud penelitian.

⁶ Ibid, hal. 58

E. Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab dimana tiap-tiap bab terdapat sub bab, dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I, Pendahuluan dalam bab ini memuat hal-hal sebagai berikut: latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, berupa Tinjauan Pustaka dengan memuat beberapa hal-hal sebagai berikut; pengertian dan ketentuan umum sewa menyewa, hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa, resiko dalam perjanjian sewa menyewa dan berakhirnya sewa menyewa.

BAB III, merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisikan hal-hal sebagai berikut; ketentuan umum dan hubungan sewa menyewa perumahan, hak dan kewajiban pemberi sewa dan penyewa, hasil pembahasan, contoh kasus dan pembahasan kasus.

BAB IV, merupakan bagian Penutup dengan memuat beberapa hal berupa; kesimpulan dan saran.