

LAPORAN PENELITIAN

DOSEN MUDA



AKTIVITAS HIDROLISIS PROTEASE EKSTRAK JEROAN IKAN
MAS (*Cyprinus carpio* L)

OLEH:
ROSLIANA LUBIS, Ssi, M.Si

FAKULTAS BIOLOGI
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2008



HALAMAN PENGESAHAN

LAPORAN HASIL PENELITIAN

1. Judul Penelitian : Aktivitas Hidrolisis Protease Ekstrak Jeroan Ikan Mas
(*Cyprinus carpio L*)
2. Bidang Penelitian : Biokimia
3. Jenis Penelitian : Penelitian Dosen Muda
4. Identitas Peneliti
- a. Nama Lengkap : Rosliana Lubis, Ssi, MSi
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. Jabatan : Staf pengajar
 - d. Fakultas/Jurusan : Biologi
 - e. Alamat : Jln. Kolam No. 1 Medan Estate, Medan 20223
 - f. Telepon/Fax/e-mail : (061) 7366878/(061)7360168
 - g. Alamat Rumah : Jln. Perintis Kemerdekaan no. 357 Binjai, 20747
 - h. HP/Fax/e-mail : 08126371451, Rossie_manise@yahoo.com
5. Jumlah Peneliti : 1 orang
6. Lokasi Penelitian : Lab. Biokimia Universitas Sumatera Utara dan Lab. Lembaga Penelitian
7. Lama Penelitian : 4 bulan.
6. Jumlah Biaya Diusulkan : Rp.10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah)

Medan, 28 Februari 2008

Mengetahui,
Dekan Fakultas Biologi



Ir. E.H. Kardinata, MSc.

Ketua Peneliti

Rosliana Lubis, SSI, MSi



Menyetujui,
Ketua Lembaga Penelitian

Ir. Roeswandy

AKTIVITAS HIDROLISIS PROTEASE EKSTRAK JEROAN IKAN MAS (*Cyprinus carpio L.*)

ROSLIANA LUBIS, SSI, MSI
DOSEN FAKULTAS BIOLOGI UNIVERSITAS MEDAN AREA
Jln. Kolam No.1 Medan Estate
Telp. (061) 7366878 Fax (061) 7366998 Medan 20223



ABSTRACT

Protease are enzyme type which catalysis of reaction hydrolisis the protein by breaking tying peptides. This research aimed to isolation of enzyme protease from jeroan goldfish (*Cyprinus carpio L.*) and determine the enzyme activity to decompose substrat. Here we report, protease activity from jeroan goldfish (*Cyprinus carpio L.*) in which this result was found by reacting between substrat with the extract of enzyme protease with optimum condition : time of incubation 25 hours, pH 7 and temperature of incubation 50°C. Determinan of enzyme activity by Spectrofotometry method and protein enzyme by Lowry method. Based on measurement, crude extract of activity enzyme is 0,343 unit / μg protein and enzyme protein is 284,124 $\mu\text{g}/\text{ml}$.

ABSTRAK

Enzim protease merupakan jenis enzim yang mengkatalisis reaksi hidrolisis protein dengan cara memecah ikatan-ikatan peptidanya. Penelitian ini bertujuan untuk mengisolasi enzim protease dari jeroan ikan mas (*Cyprinus carpio L.*) dan menentukan aktivitas enzim tersebut untuk menguraikan substrat. Pada makalah ini dilaporkan adanya aktivitas protease dari jeroan ikan mas (*Cyprinus carpio L.*), dimana hasil tersebut didapat dengan cara mereaksikan antara substrat dengan ekstrak enzim protease dengan kondisi optimumnya yaitu : waktu inkubasi 25 jam, pH optimum 7 dan suhu inkubasi 50°C. Pengukuran aktivitas ekstrak kasar enzim ditentukan dengan metode Spektrofotometri, sedangkan kadar protein enzimnya ditentukan dengan metode Lowry. Berdasarkan pengukuran yang dilakukan, aktivitas ekstrak kasar enzim memberikan nilai 0,343 unit / μg protein, sedangkan kadar protein enzimnya 284,124 $\mu\text{g}/\text{ml}$.

1. PENDAHULUAN

Enzim merupakan protein yang dapat mengkatalisis berbagai reaksi kimia dengan kemampuan $10^{12} - 10^{20}$ tanpa enzim itu berubah setelah reaksi selesai. Enzim banyak digunakan dalam aplikasi industri karena sebagai biokatalis, enzim bekerja secara spesifik dan sangat efisien. Umumnya kerja enzim juga tidak membutuhkan pemanasan atau perlakuan tekanan seperti katalis non-biologis (Muchtadi, 1992)

Penggunaan enzim dalam bidang industri, baik industri pangan maupun non pangan, semakin berkembang di Indonesia. Kebutuhan enzim dalam industri pangan seperti keju, desktrin, gula cair, sari buah, susu, daging, bir, minyak dan lain-lain terus meningkat. Enzim juga banyak digunakan dalam industri non pangan seperti pada penyamakan kulit, pembuatan pasta gigi, pembuatan sabun, kosmetik, farmasi dan lain sebagainya. (Nurhasanah, 2006).

Salah satu enzim yang banyak menarik perhatian saat ini, serta mempunyai peran penting dalam perkembangan bioteknologi adalah enzim Protease. Menurut Suhartono Thenawidjaja Maggy (2000), enzim protease merupakan satu diantara tiga kelompok enzim komersial yang diperdagangkan dengan nilai mencapai 60% dari total penjualan enzim.

Sampai saat ini di Indonesia, Ikan yang berpotensi untuk menghasilkan Protease masih banyak dan belum dimanfaatkan secara intensif. Mengingat Indonesia, merupakan negara Bahari yang kaya akan beragam jenis ikan, maka Indonesia juga berpeluang besar untuk menghasilkan dan mengembangkan industri enzim ini, sehingga merupakan salah satu terobosan dalam alih teknologi (Fatahillah, 1993).

Berdasarkan data Statistik dari Dinas Perikanan dan Kelautan Propinsi Sumatera utara tahun 2001, diperoleh data produksi ikan mas untuk kota Medan sekitar 24,8 ton pertahun dan tingkat pemasarannya mencapai 1,4 ton perbulannya. Melihat tingginya produksi dan pemasaran ikan mas, khususnya di kota Medan, berarti jumlah Jeroan ikan mas yang dihasilkan juga cukup tinggi. Bagi sebagian besar orang, umumnya jeroan tersebut dibuang begitu saja. Jeroan yang dibuang begitu saja, terkadang dapat menimbulkan bau yang tidak sedap terhadap lingkungan disekitarnya. Namun disisi lain, keberadaan Jeroan yang dibuang begitu saja tersebut, masih memungkinkan untuk diolah menjadi penghasil enzim protease sebab kandungan protein dalam jeroan tersebut masih relatif tinggi sehingga diduga aktivitas enzim protease juga akan tinggi.

Dalam makalah ini dilaporkan aktivitas enzim protease dari ekstrak Jeroan ikan mas. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan uji kuantitatif enzim protease sehingga dapat diketahui nilai aktivitas dari kerja enzim tersebut dalam menguraikan substrat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang pemanfaatan Jeroan ikan mas yang

memiliki kemampuan aktivitas protease. Disamping itu, penelitian ini juga dapat memberikan informasi mengenai sumber daya alam yang bisa dijadikan sebagai penghasil enzim industri.

2. METODE PENELITIAN

2.1. Alat dan Bahan.

Peralatan yang digunakan adalah Spektrofotometer, Kuvet kaca, Neraca analitik, pH meter, termometer, Sentrifuse 14000 rpm, Freezer Dryer, Penangas air, Shaker inkubator, lemari pendingin, Blender, Kertas saring, Buret, dan alat gelas lainnya seperti labu Erlenmeyer, Beaker glass, labu takar, tabung reaksi, spatula, pipet tetes, magnetic stirer dan lain-lain.

Bahan utama yang digunakan adalah Jeroan ikan mas yang diperoleh dari pasar ikan di kota Medan. Adapun bahan kimia yang diperlukan adalah aquadest, $C_6H_8O_7$, CCl_3COOH , HCL 37%, NaOH, Na_2CO_3 , CH_3COCH_3 , $C_4H_4KNaO_6 \cdot 4H_2O$, $C_{10}H_{14}N_2Na_2O_8 \cdot 2H_2O$, Na_2HPO_4 , $C_9H_{11}NO_3$, $CuSO_4 \cdot 5H_2O$, Reagen Folin phenol ciocalteu, Bovine Serum Albumin (BSA).

2.2. Prosedur Penelitian

2.2.1. Preparasi enzim dan larutan pereaksi.

2.2.1.1. Preparasi enzim

Preparasi enzim dilakukan menurut metode Ritzman (1999) dan Abigor (2002). Enzim diisolasi pada suhu $4^{\circ}C$ untuk semua percobaan yang dilakukan. Jeroan ikan mas dicuci dengan air destilasi dan dihomogenisasi dalam 0,15 M larutan buffer fosfat (5 ml/g berat basah) yang berisi 0,6 M Sukrosa, 1 mM EDTA, 10 mM KCl, 1 mM $MgCl_2$, sedangkan pH diatur 7 dengan penambahan KOH dengan cara memblendernya. Blender tidak boleh dihidupkan lebih dari 30 detik. Homogenat diendapkan dengan penambahan aseton (1 : 3, v/v) selama \pm 5 jam. Selanjutnya disentrifugasi dengan putaran 14.000 rpm dengan suhu $4^{\circ}C$. Lapisan supernatan yang diperoleh di Freezer dryer dengan suhu $-4^{\circ}C$ selama \pm 5 jam hingga terbentuk serbuk halus. Serbuk putih yang diperoleh digunakan untuk pengujian aktivitas hidrolisis protease, dan sebelumnya dilarutkan terlebih dahulu dengan larutan buffer fosfat. Ekstrak enzim lipase disimpan pada suhu $4^{\circ}C$ selama menunggu dilakukan pengujian

2.2.1.2. Pembuatan pereaksi untuk pengukuran aktivitas enzim protease

- a. Larutan A : sebanyak 2 gr Na_2CO_3 dilarutkan dalam 100 ml NaOH 0,1 N
- b. Larutan B : sebanyak 5 ml $CuSO_4 \cdot 5H_2O$ 1% ditambahkan kedalam 5 ml larutan Na-K-tartrat ($C_4H_4KNaO_6 \cdot 4H_2O$) 2%.
- c. Larutan C : Sebanyak 2 ml larutan B ditambahkan dengan 100 ml larutan A

- d. Larutan D : Reagen Folin Phenol Ciocalteu diencerkan dengan air suling (1 : 1, v/v)
- e. Larutan Standar Tirosin konsentrasi 0 – 300 ppm

2.2.1.3. Pembuatan pereaksi Lowry

- a. Larutan A : sebanyak 2 gr Na_2CO_3 dilarutkan dalam 100 ml NaOH 0,1 N
- b. Larutan B : sebanyak 5 ml $\text{CuSO}_4 \cdot 5\text{H}_2\text{O}$ 1% ditambahkan kedalam 5 ml larutan Na-K-tartrat ($\text{C}_4\text{H}_4\text{KNaO}_6 \cdot 4\text{H}_2\text{O}$) 2%.
- c. Larutan C : Sebanyak 2 ml larutan B ditambahkan dengan 100 ml larutan A
- d. Larutan D : Reagen Folin Phenol Ciocalteu diencerkan dengan air suling (1 : 1, v/v)
- e. Larutan Standar Bovine Serum Albumin (BSA) konsentrasi 0 – 300 ppm

2.2.2. Optimasi reaksi hidrolisis protease ekstrak jeroan ikan mas

Pada sejumlah labu erlenmeyer yang diperlukan dan telah diisi dengan larutan Bovin serum albumin (BSA) masing-masing 3 ml, ditambahkan protease ekstrak jeroan ikan mas (1 ml) dan 7 ml larutan buffer fosfat sistein Na-EDTA . Kondisi optimum ditentukan dengan memvariasikan pH, suhu dan waktu inkubasi. Variasi pH yang dilakukan adalah 3, 3,5 ; 4; 4,5; 5; 5,5; 6; 6,5; 7; 7,5; 8; 8,5; dan 9. Variasi suhu inkubasi yang dilakukan 30⁰C, 35⁰C, 40⁰C, 45⁰C, 50⁰C, 55⁰C, 60⁰C, 65⁰C dan 70⁰C. Sedangkan waktu inkubasi dilakukan selama 40 jam dengan interval pengamatan 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35 dan 40 jam. Reaksi hidrolisis dilakukan pada kondisi optimasi tersebut.

2.2.3. Reaksi hidrolisis protease ekstrak jeroan ikan mas.

Reaksi hidrolisis dilakukan dengan menambahkan protease ekstrak jeroan ikan mas (1 ml) kedalam 3 ml larutan Bovin Serum Albumin (BSA) dan 7 ml larutan buffer fosfat sistein Na-EDTA. Selanjutnya dilakukan inkubasi dalam shaker dengan kecepatan 3400 rpm pada suhu, pH dan waktu inkubasi optimum. Larutan yang telah dilakukan inkubasi selanjutnya diuji kadar asam amino yang dapat dibebaskan.

2.2.4. Penentuan kadar protein enzim

Kadar protein ditentukan dengan menggunakan Metode Lowry yaitu sebanyak 1 ml larutan enzim dimasukkan ke dalam tabung reaksi dan ditambahkan 5 ml larutan C, kemudian campuran didiamkan pada suhu ruang selama 10 menit. Kemudian ditambahkan larutan D 1 ml dan diaduk, kemudian didiamkan pada suhu ruang selama 30 menit. Warna biru yang terbentuk dibaca serapannya pada panjang gelombang 750 nm dengan Spektrofotometer. Banyaknya

protein ditentukan berdasarkan kurva standar Bovin Serum Albumin (BSA) dengan konsentrasi 0 – 300 ppm.

2.2.5. Pengujian aktivitas protease

Untuk menentukan aktivitas enzim protease dilakukan dengan menggunakan metode Metode Lowry yaitu : 2 ml larutan hasil hidrolisis protease ekstrak jeroan ikan mas dimasukkan kedalam erlenmeyer 5 ml. Substrat enzim tersebut diinaktifkan dengan penambahan CCl_3COOH (Trikloro Asetat : TCA 30%) sebanyak 1 ml. kemudian ditambahkan 5 ml pereksi C, kocok dan biarkan selama 10 menit pada suhu kamar, ditambahkan 1 ml larutan D, kemudian didiamkan pada suhu ruang selama 30 menit. Warna biru yang terbentuk dibaca serapannya pada panjang gelombang 750 nm dengan Spektrofotometer. Besarnya aktivitas ditentukan berdasarkan kurva Larutan Tirosin dengan konsentrasi 0 – 300 ppm.

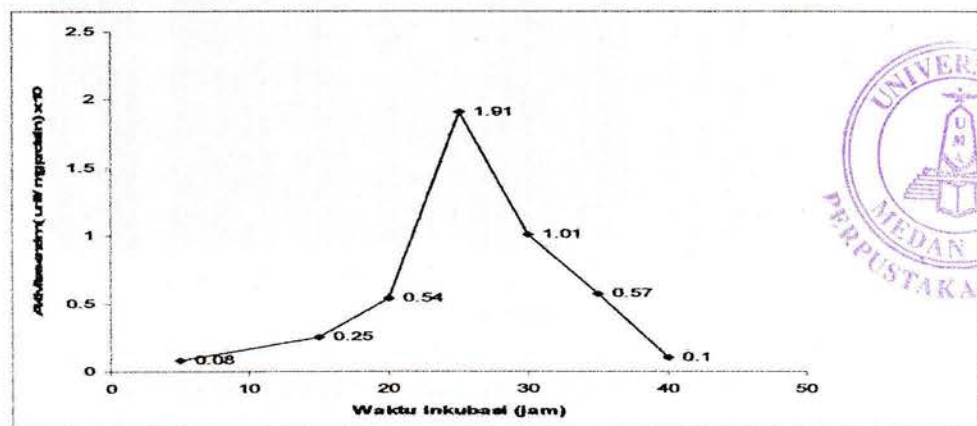
3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Optimasi Reaksi Hidrolisis Protease

Optimasi reaksi hidrolisis protease perlu dilakukan untuk mendapatkan kondisi terbaik dalam melakukan reaksi hidrolisis enzim. Hal ini bertujuan untuk mendapatkan hasil reaksi yang baik. Kondisi optimum yang ditentukan pada optimasi reaksi hidrolisis protease ini meliputi waktu inkubasi, pH inkubasi dan suhu inkubasi.

3.1.1. Waktu Inkubasi

Aktivitas enzim Protease yang dihasilkan dari homogenat jeroan ikan mas pada berbagai waktu inkubasi dapat dilihat pada gambar 1.

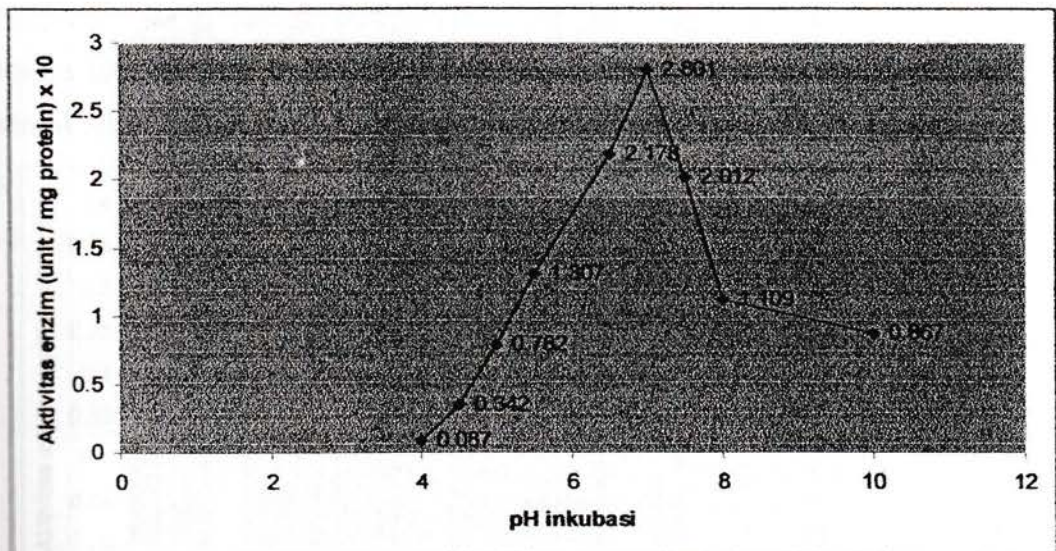


Gambar 1 : Kurva penentuan waktu inkubasi optimum reaksi hidrolisis substrat oleh enzim lipase.

Dari gambar tersebut terlihat bahwa aktivitas enzim protease yang dihasilkan dari homogenate jeroan ikan mas dari jam ke-5 (lima) sampai jam ke-15 belum menunjukkan aktivitas yang berarti, hal ini disebabkan karena masih terjadi fase adaptasi. Fase eksponensial berlangsung dari jam ke-15 sampai jam ke-25. Pada fase ini enzim protease mengalami peningkatan aktivitas yang sangat tajam, kemampuan protease memecahkan molekul protein menjadi molekul-molekul asam amino, yang ditunjukkan dengan besarnya kadar asam amino (asam amino tirosin) yang dihasilkan, yakni sebesar 15,545 $\mu\text{g/ml}$ dan mencapai optimum pada jam ke-25 dengan aktivitas sebesar 0,0191 unit/mg protein. Dalam penelitian ini aktivitas protease maksimum tercapai pada akhir fase eksponensial, dimana pada saat tersebut kemampuan protease memecah molekul-molekul protein menjadi molekul-molekul asam amino semakin berkurang. Fase Stasioner sendiri berlangsung dari jam ke-25 sampai jam ke-40. Pada fase ini diperkirakan protein yang terkandung dalam substrat Bovin Serum Albumin (BSA) telah terurai dan aktivitas protease juga cenderung mengalami penurunan dan terus mengalami penurunan sampai tidak ada lagi aktivitas protease.

3.1.2. pH Inkubasi

Aktivitas enzim protease ekstrak jeroan ikan mas pada berbagai pH dapat dilihat pada gambar 2.

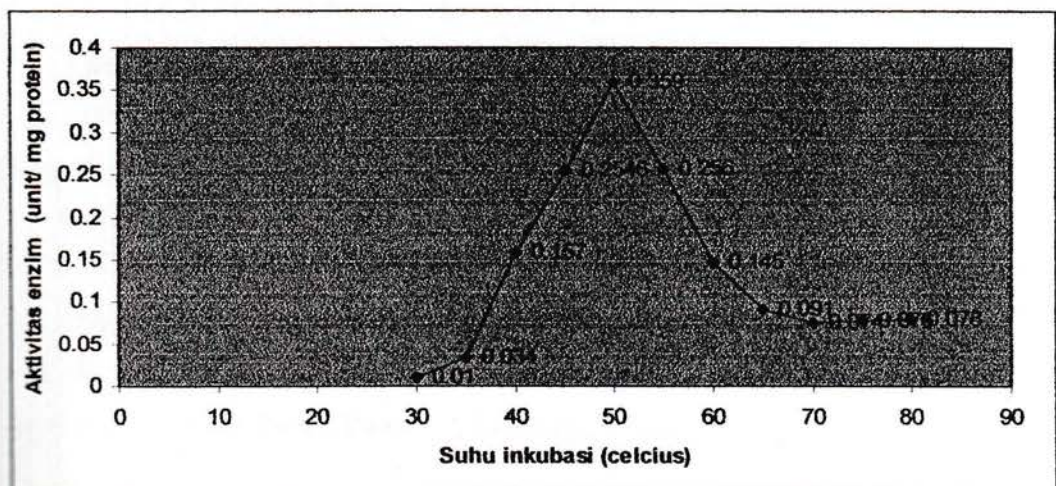


Gambar 2 : Kurva penentuan pH optimum reaksi hidrolisis substrat oleh enzim lipase

Dari gambar tersebut, terlihat bahwa pH optimum untuk reaksi hidrolisis enzim protease adalah pH 7 dengan aktivitas sebesar 0,2801 unit/mg protein. Pada kondisi dibawah dan diatas pH 7, aktivitas reaksi hidrolisis protease menurun. Menurut Ritzman (1999) perubahan pH dapat pula menyebabkan denaturasi molekul enzim. Sehingga menyebabkan terjadinya penurunan aktivitas hidrolisis dari protease tersebut. Enzim seperti molekul lainnya memiliki gugus yang dapat terionisasi yaitu gugus karboksil dan gugus amino yang mudah dipengaruhi oleh perubahan pH sekitarnya. Apabila gugus pada sisi aktif mengalami perubahan muatan maka aktivitas katalitik enzim akan menurun. Perubahan pH juga dapat menyebabkan konformasi enzim sehingga aktivitas katalitik enzim akan berubah.

3.1.3. Suhu Inkubasi

Suhu inkubasi optimum untuk reaksi hidrolisis protease adalah suhu yang memberikan kemungkinan bagi enzim protease untuk menghasilkan produk reaksi hidrolisis dengan hasil yang maksimal, karena pada kondisi optimum, enzim protease tersebut memiliki aktivitas terbaik. Aktivitas reaksi hidrolisis protease yang dihasilkan dari homogenat jeroan ikan mas dapat terlihat bahwa suhu inkubasi optimumnya adalah 50°C dengan aktivitas sebesar 0,359 unit/mg protein. Pada suhu lebih dari 50°C aktivitas hidrolisis protease menurun dengan tajam. Hal ini disebabkan enzim protease yang dihasilkan dari ekstrak jeroan ikan mas tidak stabil terhadap panas, sehingga enzim mengalami denaturasi, sedangkan dibawah suhu 50°C diperkirakan energi kinetik baik molekul substrat maupun molekul enzim masih rendah, sehingga interaksi molekul enzim dengan substrat masih kecil. Aktivitas enzim lipase pada berbagai suhu inkubasi dapat dilihat pada gambar 3 dibawah ini.



Gambar 2 : Kurva penentuan suhu inkubasi optimum reaksi hidrolisis substrat oleh enzim lipase

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan :

1. Kondisi optimum untuk reaksi hidrolisis protease ekstrak jeroan ikan mas adalah pada waktu : inkubasi 25 jam, pH 7, suhu inkubasi 50°C.
2. Ekstrak kasar enzim protease jeroan ikan mas memberikan nilai aktivitas pada kondisi optimumnya 43 unit / µg protein adalah sedangkan kadar protein enzimnya 284,124 µg/ml

4.2. Saran

Disarankan pada penelitian berikutnya untuk melakukan tahap pemurnian ekstrak protease jeroan ikan mas dengan garam atau pemurnian secara kromatografi sehingga nilai aktivitas reaksi hidrolisis enzim protease diharapkan semakin meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Fatahillah, Y.H, (1993), "**Mempelajari Pengaruh Kondisi Fermentasi Pada Produksi Lipase dari *Aspergillus Níger***", Skripsi, FTG-IPB, Bogor, 99 hlm.
- Muchtadi, Nuhaeni dan Made Astawan, (1992), **Enzim dalam Industri Pangan**, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Dirjen DIKTI, PAU Pangan dan Gizo IPB, Bogor.
- Nurhasanah, (2006), "**Isolasi Enzim Lipase Dari Bakteri Isolat Local Yang Hidup Di Air Laut Pelabuhan Panjang**", Prosiding Seminar Hasil Program Pengembangan Diri 2006 Bidang Matematika Dan Ilmu Pengetahuan alam
- Ritzman, M., (1999), **Metodologi Isolasi Enzim dan Aktivasnya**", PAU-ITB, Bandung.
- Suhartono Thenawidjaja Maggy, (2000), "**Pemahaman Karakteristik Biokimiawi Enzim Protease dalam Mendukung Industri Berbasis Bioteknologi**", Orasi Ilmiah, Institut Pertanian Bogor, 1-3, 7-11
- Winarso, FG., (1998), "**Enzim Pangan**", Erlangga, Jakarta, 73-74

RYA ILMIAH



**AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN
SEWA MENYEWA**

Oleh

RAHMANIAR SH. M.Hum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2013**



DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Daftar Isi.....	ii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
BAB II. KETENTUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWA MENURUT KUH PERDATA.....	6
A. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	6-
B. Jenis-jenis Perjanjian dan Sewa-Menyewa.....	9
C. Dasar Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa.....	11
D. Terjadinya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	17
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	23
F. Hapusnya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	27
BAB III. AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA.....	31
A. Hubungan Sewa-Menyewa menurut PP. No. 49 Tahun 1962 Jo. No. 55 Tahun 1981.....	31
B. Resiko tentang Sewa-Menyewa.....	38
C. Peralihan Hak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa.....	42
BAB IV. SEWA-MENYEWA BANGUNAN DI KOTAMADYA MEDAN.....	44

A. Bentuk dan Sifat Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan.....	44
B. Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan Secara Tetap.....	48
C. Hapusnya Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan secara Tetap	49
D. Peranan Kantor Urusan Perumahan dan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan secara Tetap.....	53
BAB V. PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61

BAB I

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Masyarakat adalah suatu komunitas yang terdiri dari beberapa individu, dimana dalam tata kehidupannya diatur hal-hal yang patut dan hal-hal yang bertentangan dengan unsur kepatutan tersebut. Masyarakat suatu komunitas mempunyai ciri dan juga latar belakang yang berbeda-beda.

Dalam hubungannya dengan unsur kepatutan sebagaimana disebutkan di atas, masyarakat dalam bergaul dengan sesamanya harus dilandasi hukum, terutama apabila perbuatan mereka tersebut dalam bentuk hubungan-hubungan yang memiliki konsekuensi tanggung jawab, baik itu tanggung jawab untuk melakukan kewajibannya maupun dalam bentuk hak-haknya, seiring dengan perkembangan pembangunan.

Perkembangan pembangunan dewasa ini membawa suatu sebab akibat kepada terbentuknya berbagai usaha-usaha dari masing-masing individu maupun berbagai kelompok untuk mengisinya.

Dalam pelaksanaan kegiatan tersebut bukan tidak menjadi mungkin terjadi benturan-benturan yang bersifat keperdataan dimana salah satu pihak telah melanggar hak-hak orang lain sehingga dimintakan suatu pertanggungjawaban.

Salah satu perkembangan pelaksanaan hubungan antara masing-masing individu tersebut adalah perihal perjanjian sewa-menyewa bangunan. Perihal perjanjian sewa-menyewa secara jelas diatur di dalam pasal 1548 KUH Perdata. Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sangat digantungkan kepada kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian sewa-menyewa itu, baik itu besarnya harga sewa maupun lama waktunya peristiwa sewa-menyewa itu terjadi.

Dalam perkembangannya sewa-menyewa ini juga terjadi terhadap obyek berupa bangunan. Selain diatur di dalam ketentuan umum sebagaimana yang terdapat dalam buku III KUH Perdata perihal sewa-menyewa perumahan ini juga sangat tersangkut kepada ketentuan yang diatur di dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1964 tentang Undang-Undang Pokok Perumahan. Keberadaan undang-undang tersebut adalah sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat yang sangat membutuhkan rumah sebagai suatu sarana tempat tinggal.

Sebagai obyek dari pembahasan ini adalah perjanjian sewa-menyewa bangunan, yang terbit karena kepentingan yang berbeda-beda dari pihak-pihak yang ada didalamnya, baik itu pihak pemilik bangunan maupun pihak penyewa. Pihak pemilik bangunan pada dasarnya melakukan sewa-menyewa bangunan ini karena

kebutuhannya akan dana, sedangkan pihak penyewa melakukan hubungan sewa menyewa ini karena kebutuhannya akan bangunan tersebut sebagai suatu tempat untuk membuka usaha.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap bangunan sudah lama dikenal di Kotamadya Dacrah Tingkat II Medan, dimana penyewa berhak menggunakan atau menikmati bangunan milik orang lain, dengan dilandasi kewajiban yang bertimbal balik.

Perjanjian sewa-menyewa terhadap bangunan ini amat penting di dalam menunjang jalannya perekonomian di Kotamadya Medan, karena efektivitas tempat sebagai suatu sarana bagi terlaksananya kegiatan ekonomi ini adalah sangat penting sekali dalam dunia perekonomian itu sendiri.

Terjadinya perjanjian sewa-menyewa ini disebabkan karena penduduk asli sebagai pemilik tanah pada masa itu belum memiliki modal yang cukup untuk membangun toko. Sedangkan pihak penyewa pada umumnya memiliki modal untuk membangun toko, akan tetapi mereka tidak memiliki tanah, sehingga terjadilah kesepakatan yang kemudian dikenal sebagai suatu perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap. Peraturan tentang sewa-menyewa dalam KUH Perdata yang diatur dalam buku III Bab VII mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata disamping itu pemerintah juga mengeluarkan beberapa peraturan antara lain

peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1993 dan peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981.

Sewa menyewa itu terjadi karena kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pemilik dengan penyewa. Persetujuan kedua belah pihak merupakan unsur yang penting untuk dapat terwujudnya suatu perjanjian, ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu persetujuan para pihak dalam menentukan perjanjian yang mereka kehendaki bersama adalah mengikat kedua belah pihak (Pasal 1328 Ayat 1 KUH Perdata) dengan demikian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1548 KUH Perdata tidak diterapkan sepenuhnya hal ini dimungkinkan buku III KUH Perdata menganut azas kebebasan berkontrak. Seperti yang diatur dalam Pasal 1338 yang berbunyi :

“ Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ini berarti bahwa hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya bahwa ada kebebasan bagi setiap orang untuk mengadakan perjanjian mengenai apa saja. Namun kebebasan itu ada batasnya yaitu sepanjang tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang, sebagai mana dapat kita lihat pada Pasal 1337 KUH Perdata :

“ Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”.

Sesuai pula dengan Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti "Kemauan" para pihak untuk saling mengingatkan diri. Grotius berkata bahwa "pacta sunt servanda" (janji itu mengikat) dan kemudian dikatakan bahwa "pro-missorum implendorum auctoritas" (kita harus memenuhi janji kita).

Dalam praktek yang telah dilakukan dapat dilihat adanya suatu istilah dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa bangunan di Kotamadya Medan, seperti yang dikenal dengan sewa-menyewa tetap. Dalam istilah sewa-menyewa tetap ini tidak ditentukan kapan batas berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Kepuasan pemilik dalam sewa-menyewa tetap sudah tidak ada lagi baik untuk memutuskan perjanjian maupun untuk menaikkan harga sewa karena sewa-menyewa terus berlangsung dan tidak dapat dihentikan oleh pemilik, sementara pihak penyewa tetap melakukan kewajiban untuk membayar harga sewa, kenaikan harga sewa baru dapat dilakukan apabila telah terjadi kesepakatan kedua belah pihak. Hal inilah yang menarik untuk menelusuri keadaan yang sebenarnya, dengan kaca mata hukum ke Perdataan. Baik itu bentuk perjanjian sewa-menyewa tetap maupun tata cara pelaksanaannya sehingga tercapai kesepakatan diantara para pihak.

BAB II

KETENTUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA

MENURUT KUH PERDATA

A. Pengertian Perjanjian sewa-menyewa

"Sewa-menyewa adalah merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya, untuk memberikan kepada pihak yang lainnya berupa kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir ini disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata)".¹

Menurut M. Yahya Harahap : "Pemakaian istilah sewa-menyewa dalam Pasal 1548 itu memberikan pengertian yang kabur, yang dapat menimbulkan salah pengertian kepada kita seolah para pihak tersebut saling sewa-menyewa".²

Sebenarnya itu adalah hanya satu pihak yang menyewakan, jadi maksud dari Pasal 1548 KUH Perdata itu adalah persewaan saja.

¹ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, (selanjutnya disingkat Prof. R. Subekti, SH, I), 1979., hal. 54.

² M. Yahya Harahap, segi-segi hukum perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, hal. 220.

Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut.

Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut. Dengan kata lain, karena dalam perjanjian ini diserahkan bukan hak milik atas barang tersebut, maka pihak yang menyewakan itu belum tentu pemilik barang.

Mengenai pengertian barang/benda (zaak) yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa tidak sama pengertiannya dengan barang/ benda pada hukum kebendaan (Zaken Recht).

Pengertian benda menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah "segala barang dapat dijadikan hak milik".

Sedangkan benda/barang yang dimaksudkan dalam perjanjian sewa-menyewa bukanlah untuk dimiliki. Atas dasar inilah memungkinkan terjadinya perjanjian sewa-menyewa hanya untuk sebahagian saja dari suatu benda.

Jadi ada benda dalam bidang Zaken Recht dan benda dalam lapangan Verbintenis Recht. Benda dalam lapangan hukum benda terhadapnya dapat dilafukan penyerahan dan pada umumnya dapat menjadi obyek hak milik.

Tetapi apabila sesuatu bukanlah benda dalam arti demikian, maka itu tidak berarti



bahwa tidak dapat menjadi obyek daripada hukum perhutangan.

Apakah kamar (ruangan) dari suatu bangunan yang bertingkat itu merupakan suatu benda tersendiri ?

Jika itu dianggap sebagai bagian dari bangunan dan dikatakan bukan benda tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian ruangan tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan obyek dari hak milik. Yang dapat hanya bangunan itu secara keseluruhan.

Bagian dari bangunan itu bukan benda dalam lapangan zaken recht. Akan tetapi bagian tersebut dapat disewakan, dengan kata lain dapat dijadikan obyek verbintenis. Bagian dari bangunan itu (ruangan) adalah juga benda, tetapi dalam lapangan verbintenis.

Jadi persewaan dari sebahagian benda /barang dapat diartikan sebagai suatu benda

Dari uraian Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan jangka waktu tertentu, jadi hanyalah dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak si penyewa tersebut dapat menikmati barang/benda tersebut.

Mengenai harga sewa atau uang sewa harus merupakan kesepakatan antara para pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Dalam sewa-menyewa tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa harga sewa harus dibayar dengan uang.

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa :

" Biasanya harga sewa adalaah berwujud uang, tetapi sifat dari sewa-menyewa tidak akan berubah apabila uang ini diganti dengan yang lainnya".³

Pada umumnya saat sekarang ini dalam perjanjian sewa-menyewa, harga sewa dibayar dengan uang.

B. Jenis-Jenis Perjanjian Sewa-Menyewa

Di tengah-tengah masyarakat, dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai beraneka ragam sewa-menyewa yang timbul, ada sewa menyewa rumah, tanah, buku, mobil dan lain sebagainya.

Di dalam KUH Perdata mengenai sewa-menyewa ini dapat dibagi dalam 2 bagian yaitu :

1. Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, yaitu yang dapat kita jumpai di dalam Buku III, Bab VIII Bagian I dari KUH Perdata.
2. Perjanjian sewa-menyewa khusus, yaitu :
 - a. Sewa-menyewa yang berlaku untuk rumah dan perabot rumah, yang kita jumpai dalam buku III Bab VII.
 - b. Sewa-menyewa khusus berlaku untuk tanah.

³ DR. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Perdata tentang hak atas benda, Penerbit PT. Pembimbing massa Jakarta, 1963, hal. 51.

Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya yang merupakan ketentuan setiap Perjanjian sewa-menyewa, dapat kita lihat Pasal 1548 dan Pasal 1549 ayat (2) KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata adalah merupakan definisi atau sewa-menyewa, sebagaimana telah dijelaskan.

Sedangkan pasal 1549 ayat (2) KUH Perdata menyatakan semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapat disewakan.

Hak sewa ini adalah merupakan hak si penyewa untuk mempergunakan barang yang disewanya dengan membayar sewa.

Hak sewa ini pada azasnya tidak boleh dipindahkan pada orang lain kecuali telah diizinkan oleh pemilik barang. Pemindehan hak sewa ini dapat berbentuk "mengulang sewakan ataupun melepaskan sewanya".

Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakannya dengan seorang pihak ketiga. Sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Apabila si penyewa melakukan apa yang dilarang, maka pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga itu.

C. Dasar Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan "huur en verhuur". Perjanjian sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian bernama, pada hakekatnya tunduk pada buku III KUH Perdata. Oleh karena itu, dalam hukum perjanjian sewa-menyewa, baik terhadap barang bergerak maupun barang tidak bergerak dalam ketentuan Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.

Oleh karena ketentuan dalam KUH Perdata tersebut rasanya masih kurang lengkap, maka setelah kemerdekaan Indonesia dikeluarkan pula ketentuan yang lebih khusus tentang penyewaan rumah termasuk bangunan toko yaitu dalam peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 (PP No. 49 Tahun 1963). Sebagai pelaksana dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok perumahan (LN No. 40 Tahun 1962). Kemudian pada tahun 1964 Perpu tersebut telah ditetapkan menjadi Undang-Undang yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 1964 (UU No. 1 Tahun 1964).

Dengan demikian, jika berbicara tentang perjanjian sewa-menyewa pertokoan atau bangunan, maka harus diperhatikan dasar-dasar hukum tersebut diatas. Jika ditinjau dari segi peraturannya dapat dibedakan atas dua tempat :

1. Peraturan sewa-menyewa yang terdapat dalam KUH Perdata,
2. Dan sewa-menyewa yang terdapat di luar KUH Perdata.

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan :

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari rumusan tersebut dapat dilihat adanya 4 (empat) unsur perjanjian sewa-menyewa yaitu :

1. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa,
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang kepada penyewa untuk menikmati sepenuhnya,
3. Penikmatan berlangsung untuk jangka waktu tertentu,
4. Penyewa membayar harga sewa tertentu.

Kemudian dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 ditemukan perumusan hak sewa. Menurut Pasal 1 tersebut hak adalah setiap hak yang timbul dengan nama atau dalam bentuk apapun bertujuan untuk memperoleh hak untuk mempergunakan suatu perumahan dengan membayar harga sewa

Perlu ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan istilah perumahan dalam Peraturan Pemerintah tersebut adalah termasuk juga bangunan pertokoan. Secara jelas dalam Pasal 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 itu memuat pengertian istilah perumahan yaitu, bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan

jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan untuk keperluan lain.

Walaupun kita telah memiliki ketentuan sewa-menyewa perumahan sebagaimana diatur dalam PP No. 49 Tahun 1963 dan telah diubah dengan PP No. 55 Tahun 1981, namun demikian ternyata di dalam PP tersebut, ketentuan sewa-menyewa masih menunjukkan pada ketentuan lain. Hal ini dapat disimpulkan dari isi Pasal 4 ayat (1) PP No. 49 Tahun 1963 yang menerangkan bahwa, hukum yang berlaku adalah hukum tentang sewa-menyewa, kecuali ditentukan lain dalam peraturan ini. Dalam memori penjelasan ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan hukum tentang sewa-menyewa ini adalah Hukum Adat sebagai inti hukum Indonesia.

Sudargo Gautama mengatakan bahwa Hukum Adat yang dimaksud diatas adalah Hukum Adat tidak dalam bentuk murni, melainkan yang disesuaikan dengan keadaan sekarang ini.⁴

Dengan demikian, menurut kata-kata resmi dari pembuatan Undang-Undang maka hukum yang berlaku adalah yang dipergunakan berbagai landasan dan peraturan sewa-menyewa sekarang ini.

Setelah dasar hukum daripada perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang dikemukakan diatas, kiranya dalam bagian ini perlu pula dikemukakan beberapa

4 **Sudargo Gautama**, *Komentar atas UU Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa-Menyewa*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 51.

pendapat sarjana tentang sewa-menyewa ini. Dalam hal ini M. Yahya Harahap, berpendapat bahwa :

"Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewa dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya".⁵

Rumusan yang dikemukakan diatas, tidak menegaskan tentang adanya waktu tertentu. Dengan demikian nampaklah bahwa, sewa-menyewa tersebut memang mutlak adanya waktu dan harga sewa tertentu. Hal ini dapat disimpulkan dari uraian berikutnya yang menjelaskan bahwa penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu pula.

Dengan demikian ternyata telah ada anggapan bahwa, syarat tersebut tidak perlu lagi disebut dalam pengertian sewa-menyewa. Menurut R. Subekti bahwa :

"Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang terakhir itu disanggupi pembayarannya".⁶

Dari definisi tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa, dalam hubungan sewa-

⁵ M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, hal. 20

⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta (selanjutnya disingkat R. Subekti, II), hal. 87.

menyewa, pemilik menyerahkan suatu barang tertentu untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya oleh pihak penyewa dalam waktu tertentu dengan pembayaran harga tertentu yang disanggupi oleh penyewa. Disini jelas disebutkan bahwa yang diserahkan oleh pihak pemilik bukanlah hak milik atas barang, akan tetapi hanyalah hak untuk menikmati dengan cara memakai dan menggunakan barang tersebut.

Arief Masdoeki mengatakan bahwa : "Yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian untuk menyerahkan suatu barang untuk dipergunakan dalam waktu tertentu dengan sewa tertentu".⁷

Di sini jelas yang dimaksudkan bahwa pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dipergunakan oleh pihak lain dalam waktu dan dengan keharusan membayar jumlah sewa tertentu. Rumusan di atas didukung pula oleh Ahmad Ichsan yang mengatakan bahwa : "Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dimana yang menyewakan menyerahkan pemakaian sesuatu benda untuk waktu tertentu yang telah disetujuinya untuk dibayarkan".⁸

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapatlah dilihat adanya kesamaan pendapat bahwa perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak memakai dan menikmati, dimana pihak penyewa diberikan hak untuk memanfaatkan sesuatu barang yang disewa selama waktu yang telah disepakati dengan keharusan

⁷ Arief Masdoeki dan M. H. Tirtamidjaya, *Azas dan Dasar Hukum Perdata*, Djambalan, Jakarta, 1963, hal. 149.

⁸ Ahmad Ichsan, *Hukum Perdata I B*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1967, hal. 121.

membayar harga sewa kepada pihak yang menyewakan sesuai dengan isi perjanjian. Bertitik tolak dari pengertian ini, dapat diketahui bahwa hak menikmati tersebut hanya pada jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.

Dengan demikian, maka barang yang diserahkan itu bukannya untuk dimiliki akan tetapi hanya dipakai untuk selama masa persewaan berlangsung.

Oleh karena itu sebenarnya tujuan pembayaran sejumlah uang dan perjanjian sewa - menyewa hanyalah sebagai imbalan atas hak penikmatan benda yang disewakan.⁹

Sesuai dengan tujuan pembayaran sewa yang dengan demikian, barang yang dapat dinikmati tersebut hanyalah terbatas pada barang lain-lainnya, walaupun hal itu merupakan suatu kesatuan. Keadaan yang demikian dimungkinkan terjadinya perjanjian sewa-menyewa terhadap kamar dari sebuah rumah, dimana penyewa hanya menguasai penikmatan sebuah kamar itu saja. Hal ini berarti bahwa, kemanfaatan kenikmatan sebuah kamar itu tidak berarti bahwa, si penyewa lantas berhak untuk menikmati seluruh rumah yang dimaksud.

Pendapat dan rumusan yang dikemukakan para ahli hukum di atas, walaupun dengan pengertian perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 KUH Perdata dan sesuai pula dengan pengertian hak sewa yang dimaksudkan pada

⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hal. 221.

pasal 1 huruf b Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 dan kemudian telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981.

D. Terjadinya Perjanjian Sewa-Menyewa

Pada dasarnya terjadinya perjanjian sewa-menyewa, apabila telah ada kata sepakat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, artinya dia sudah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok menurut R. Subekti, "Unsur-Unsur pokok harus dipenuhi hanyalah barang dan harga".

Berdasarkan pendapat tersebut diatas, bahwa adanya kesepakatan tentang barang dan harga dalam perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Dalam hal ini perlu pula dipertanyakan apakah penentuan adanya jangka waktu bukan merupakan unsur pokok dalam perjanjian sewa-menyewa.

Hal ini perlu dikemukakan sehubungan dengan bunyi pasal 1548 KUH Perdata yang memuat unsur adanya suatu waktu tertentu, disamping adanya syarat persetujuan, adanya barang yang disewakan dan pembayaran harga sewa. Dalam uraian pasal 1548 KUH Perdata tersebut, Beberapa sarjana berpendapat bahwa jangka waktu tertentu merupakan unsur Pasal 1548 KUH Perdata. Sebagaimana

dikemukakan oleh M. Yahya Harahap bahwa, "Sewa-menyewa merupakan penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu".¹⁰

Kemudian Arief masdoeki juga berpendapat demikian.

Dalam uraian mengenai unsur pokok ini R. Subekti selanjutnya ia juga mempertanyakan tentang "Waktu tertentu", isi daripada Pasal 1548 KUH Perdata mengatakan sebagai berikut :

"Disebutkannya perkataan" waktu tertentu" dalam uraian 1548 KUH Perdata menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya itu, sebab dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah di setuju berapa sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun."¹¹

Dari perkataan tersebut diatas maka R. Subekti berpendapat bahwa yang mutlak harus tercapai untuk terjadinya sewa-menyewa hanyalah kesepakatan tentang harga yang harga sewanya saja. Sedangkan jika waktunya tidak ditentukan ada konsekuensinya bahwa, pihak yang menyewakan berhak untuk menghentikan sewa-menyewa tersebut setiap waktu.

Sebagaimana pendapat R. Subekti selanjutnya menambahkan sebagai berikut :
"Sebaliknya kalau seseorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa itu setiap waktu, asalkan

¹⁰ M. Yahya Harahap, Loc.Cit.

¹¹ R. Subekti, Loc.Cit.

membicarakan jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat".¹²

Mengenai kesepakatan tersebut, dapat dilihat suatu pertimbangan bahwa untuk unsur-unsur yang termuat dalam Pasal 1548 KUH Perdata adalah didasarkan pada alam pikiran bahwa, sewa-menyewa harus ditentukan jangka waktunya. Uraian tersebut dapat ditentukan apabila di perhatikan bunyi pasal 1579 KUH Perdata, menegaskan bahwa "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali telah diprjanjikan sebelumnya".

Adanya ketentuan yang demikian, jelas dimaksudkan bagi perjanjian sewa-menyewa yang menentukan batas waktu berklangsungnya sewa-menyewa tersebut. Akan tetapi karena ketentuan dalam KUH Perdata merupakan Hukum pelengkap, malah lebih jauh lagi Mahkamah Agung telah pernah mengeluarkan surat edaran No. 3 Tahun 1963 (SE. No. 3 Tahun 1963) perihal gagasan menganggap KUH Perdata tidak sebagai undang-undang, sehingga dapat dikatakan sebagaimana dikatakan oleh R. Subekti bahwa terjadinya perjanjian sewa-menyewa sudah dianggap sah apabila telah terdapat kesepakatan tentang barang yang disewakan dan adanya kesepakatan tentang harganya. Tidak ditentukannya jangka waktu sewa-menyewa tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa dan sebaliknya, jika tidak ditentukan jangka waktunya tersebut maka pemilik atau pihak yang menyewakan

¹² *Ibid*

Sebagai penyewa kedua, maka sewajarnya harus seizin pemilik karena hubungan sewa menyewa adalah hak perorangan.

Berbeda halnya jika yang disewakan itu merupakan bagian dari barang saja, bukan keseluruhan misalnya penyewa pertama menyewa sebuah rumah dan salah satu dari kamarnya disewakan lagi kepada pihak lain, maka hal itu tidak mesti adanya izin dari pemilik rumah.

Kesepakatan atau persesuaian kehendak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi secara lisan atau tertulis. Dengan demikian dapat terjadi tindakan menawarkan atau mengusulkan (mengajukan permintaan) dari satu pihak kepada pihak yang lainnya.

Apabila ditinjau dari terjadinya kesepakatan ini, maka terjadinya perjanjian sewa-menyewa dapat dilakukan melalui cara sebagai berikut :

1. Pemilik atau orang lain yang secara hukum berkuasa atas suatu barang menawarkan kepada pihak lain bahwa ia hendak menyewakan suatu barang tertentu. Penawaran yang demikian itu dapat dilakukan secara lisan dan dapat pula secara tertulis. Misalkan dengan memasang iklan pada suatu media massa melalui harian (koran), majalah, radio, bahkan dapat pula terjadi secara sederhana. Misalnya dengan menempelkan kertas di depan sebuah rumah dengan tulisan yang berbunyi : "Pemberitahuan bahwa rumah ini disewakan atau toko ini disewakan".

Dengan cara tersebut maka pemilik atau orang yang menguasai barang suatu itu sudah melakukan tindakan penawaran sebagai salah satu cara pendahuluan terjadi sewa-menyewa. Seseorang yang merasa memerlukan barang yang ditawarkan untuk

disewakan tentu akan mempertimbangkan tentang situasi dan kondisi barang tersebut.

2. Cara kedua dapat pula terjadi diawali dengan usul atau permintaan dari calon penyewa. Dalam hal-hal adakalanya seseorang yang ingin menyewa suatu barang melakukan tindakan aktif yaitu mencari orang-orang yang mungkin bersedia menyewakan barang miliknya. Dalam hal ini ada beberapa kemungkinan upaya yang dilakukan oleh calon penyewa. Misalnya mendatangi orang lain secara langsung dengan memasang iklan pada berbagai media massa yang isinya menyatakan bahwa "seseorang itu dengan menyewakan suatu jenis barang tertentu". Dengan demikian, si calon penyewalah yang aktif untuk memulai langkah awal terjadinya perjanjian sewa-menyewa. Jika pemberitahuan tersebut sampai pada orang lain yang juga berkehendak untuk menyewakan barangnya tersebut maka tentu saja dapat diatur pembicaraan berikutnya. Selanjutnya akan diikuti dengan pertanyaan kehendak kedua belah pihak. Jika dalam pembicaraan tersebut tercapai kesepakatan tentang barang dan harga sewanya.
3. Cara ketiga dapat terjadi melalui jasa perantara. Di sini perantara tentunya dapat bertindak mencari penyewa dan dapat pula bertindak mencari barang yang ingin disewa oleh orang lain. Dengan demikian perantara dapat bertindak aktif di dalam dua posisi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapatlah diketahui bahwa terjadinya perjanjian sewa-menyewa itu dapat melalui tiga cara, yaitu : melalui cara penawaran oleh pemilik, melalui cara permintaan dari calon penyewa dan dapat pula terjadi melalui jasa perantara.

E. Hak dan Kewajiban para Pihak

Sebagai suatu perjanjian maka sewa-menyewa yang dilakukan secara sah dapat menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban para pihak untuk mentaati perjanjian, baik yang dilakukan secara tegas dalam perjanjian maupun ketentuan yang diatur dalam undang-undang dan para pihak memperhatikan pula kepatutan dan kebiasaan yang hidup sehari-hari.

Pasal 1550 KUH Perdata menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan : " ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan sekalipun hal ini tidak dicantumkan dalam perjanjian".¹³

Dari ketiga kewajiban tersebut adalah sebagai berikut :

1. Kewajiban untuk menyerahkan barang kepada yang disewa kepada pihak penyewa,
2. Kewajiban pihak yang menyewa untuk memelihara barang yang disewa selama waktu yang diperjanjikan sehingga barang yang disewakan tadi dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa,

¹³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 223.

3. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentuan kepada penyewa selama menikmati barang yang disewa, selama sewa-menyewa berlangsung.¹⁴

R. Subekti juga berpendapat sama dengan ketentuan tersebut di atas menyatakan "adanya tiga macam kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan".¹⁵

Walaupun demikian Ahmad Ichsan menentukan adanya empat macam kewajiban pihak yang menyewa, yaitu : dengan menambahkan kewajiban keempat dimana pihak yang menyewakan "selama penyebab benda itu tidak mengubah bentuk dan susunannya".¹⁶

Jika kita perhatikan ketentuan Pasal 1550 KUH Perdata dan pendapat R. Subekti, jelaslah pada hakekatnya sama tentang tiga kewajiban pihak yang menyewakan. Sedangkan penambahan kewajiban keempat oleh Ahmad Ichsan menurut pembahasan yang telah diuraikan, penambahan dalam menafsirkan arti istilah ketentraman yang harus diberikan atau diciptakan oleh pihak yang menyewakan.

Hal ini dapat dimaklumi sebab jika para pihak yang menyewakan melakukan perubahan bentuk dan susunan barang yang disewakan selama waktu persewaan berlangsung, maka tentu dapat memungkinkan terganggunya ketentraman si penyewa. Contoh : sebuah rumah kayu yang sedang disewa oleh orang lain, tiba-tiba direhab

¹⁴ Ibid.

¹⁵ R. Subekti, Op.Cit, hal. 91.

¹⁶ Ahmad Ichsan, Op.Cit, hal.122.

menjadi rumah beton oleh orang yang menyewakan. Tentu saja akan menghilangkan ketentraman si penyewa.

Oleh karena itu, adanya penambahan kewajiban keempat bagi pihak yang menyewakan sebagaimana yang dikemukakan oleh Ahmad Ichsan merupakan pengulangan kembali terhadap maksud dan kewajiban ketiga, yaitu : tentang ketentraman yang harus diciptakan untuk si penyewa.

Seperti diketahui ada kewajiban pihak yang menyewakan tentu adapula kewajiban pihak penyewa. Sesuai dengan Pasal 1560 KUH Perdata maka M. Yahya Harahap mengemukakan pula ada 4 (empat) macam kewajiban penyewa, yaitu :

1. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan,
2. Memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian,
3. Penyewa wajib menanggung kerusakan kecil akibat pemakaian barang yang disewa,
4. Mengembalikan barang yang disewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa.¹⁷

R. Subekti berpendapat bahwa "si penyewa mempunyai dua kewajiban", yaitu :

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak yang baik (artinya merawat seakan-akan barang itu adalah kepunyaan sendiri), sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.

¹⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal.228-229.



2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.¹⁸

Dari kedua pendapat tersebut di atas, nampak dengan jelas bahwa M. Yahya Harahap, lebih mendetail dalam menjelaskan kewajiban si penyewa. Sedangkan R. Subekti hanya mengemukakan pokoknya saja yaitu memakai barang yang telah diperjanjikan. Mengenai kewajiban memakai barang secara baik, R. Subekti menambahkan bahwa : “ si penyewa juga wajib memasang kerusakan-kerusakan kecil terhadap barang yang disewa”.¹⁹

Mengenai kewajiban untuk mengembalikan barang yang disewa pada saat habisnya masa perjanjian sewa-menyewa. Oleh R. Subekti tidak perlu dutarakan lagi, sebab sudah jelas bahwa perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda dan sewa-menyewa tidak menimbulkan hak kebendaan melainkan hanya memberikan hak perorangan.

Berdasarkan uraian tersebut, maka pada prinsip kewajiban penyewa menurut pendapat M. Yahya Harahap dan R. Subekti adalah sama sesuai dengan apa yang dimaksud oleh Pasal 1560, 1561, 1562, 1563 dan 1564 serta Pasal 1567 KUH Perdata.

¹⁸ R. Subekti, II, Op.Cit, hal. 91-92.

¹⁹ R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1987 (selanjutnya disingkat R. Subekti, III), hal 118.

F. Hapusnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Pada dasarnya KUH Perdata telah menentukan secara umum tentang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa. Namun demikian ada juga pengakhiran sewa-menyewa yang tidak diatur dalam KUH Perdata. KUH Perdata menentukan bahwa, sewa-menyewa berakhir jika benda yang disewakan musnah, tibanya batas waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan mengindahkan pemberitahuan tenggang waktu yang patut dan adanya ketentuan khusus yang telah diperjanjikan.

Dari uraian tersebut di atas, dapat diketahui adanya empat macam cara hapusnya perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

1. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa karena benda yang disewakan musnah.

Jika benda yang disewakan musnah atau lenyap disebabkan suatu kejadian yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa berakhir demi hukum atau gugur demi hukum.

Mengenai hal ini ditentukan dalam Pasal 1553 KUH perdata yang menentukan bahwa : Jika barang yang disewakan itu lenyap sama sekali maka perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum, tetapi kalau yang lenyap sebahagian saja maka penyewa dapat meminta pengurangan harga sewa atau meminta pembatalan perjanjian sewanya.

Dari perkataan "gugur demi hukum" itu R. Subekti mengambil kesimpulan bahwa," masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu dari pihak

lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang disewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan".²⁰

Berkenaan dengan hal ini Arief Masdoeki berpendapat bahwa :

"Perjanjian sewa-menyewa dapat dibubarkan dengan lenyapnya barang yang disewakan. Yang dimaksud dengan perjanjian lenyap yaitu rusak atau hancurnya barang yang disewakan hingga barang tersebut tidak dapat dipakai lagi menurut tujuan semula".²¹

Dengan demikian dapat diketahui bahwa berakhirnya perjanjian sewa menyewa karena kerusakan atau kemusnahan barang yang disewakan, harus ditafsirkan bahwa barang tersebut bukan musnah secara keseluruhan akan tetapi cukup jika menyebabkan barang tersebut tidak dapat lagi dipergunakan untuk tujuan semula atau dengan kata lain tidak dapat lagi dipergunakan sebagaimana mestinya.

2. Tibanya batas waktu yang ditentukan secara tertulis dalam perjanjian sewa-menyewa.

Pertama sekali perlu diperhatikan isi Pasal 1570 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

"Jika sewa itu dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu".

²⁰ R. subekti, II, Op. Cit, hal. 92.

²¹ Arief Masdoeki, Op. Cit, hal. 150.

Dalam perjanjian sewa-menyewa yang mana berakhirnya telah ditentukan secara tertulis, sewa-menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas-batas waktu yang telah ditentukan oleh pihak. Pemutusan hubungan sewa-menyewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain, artinya jika batas waktu yang ditentukan secara tertulis telah tiba, maka tidak perlu lagi adanya surat pemberitahuan tentang habisnya sewa-menyewa.

3. Tibanya batas waktu yang telah ditentukan secara tertulis.

Dalam Pasal 1571 KUH Perdata menentukan bahwa :

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

Dari ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa untuk jangka waktu yang telah ditentukan secara lisan, maka perjanjian ini tidak berakhir tepat pada waktu yang telah ditentukan/ diperjanjikan. Perjanjian tersebut baru dapat berakhir jika adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa. Dan harus juga diperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dengan pengakhiran sewa-menyewa ini disebut “jangka waktu penghentian”.²²

²² M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 240.

dipakai sendiri.

barang tersebut memang benar-benar dipergunakan oleh yang menyewakan untuk untuk memakai sendiri barang tersebut. Akan tetapi tentu saja harus diperhatikan bahwa yang mana pihak dapat memutuskan atau mengakhiri sewa-menyewa dengan alasan telah disepakati oleh para pihak pada waktu mengadakan sewa-menyewa. Maksud dari ketentuan khusus disini adalah suatu perjanjian/ isi dari perjanjian yang menggunakan alasan yang dimaksud

seperti ini tidak disebut dalam perjanjian maka pihak yang menyewakan tidak dapat apabila telah ditentukan terlebih dahulu dalam perjanjian, akan tetapi jika ketentuan mempunyai hak untuk mengakhiri sewa-menyewa atas alasan untuk dipakai sendiri Dari ketentuan tersebut di atas dapat kita ketahui bahwa pihak yang menyewakan

disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya”

boleh mengakhiri sewa dengan mengadakan hendak memakai barangnya yang Pasal 1579 KUHPerdara yang menentukan bahwa “pihak yang menyewakan tidak pengakhiran sewa-menyewa maka perlu diperhatikan terlebih dahulu dari ketentuan Dengan adanya ketentuan khusus yang disepakati dalam perjanjian sebagai

4. Adanya ketentuan khusus yang disepakati dalam perjanjian.

BAB III

AKIBAT HUKUM DARI PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA

A. Hubungan Sewa-Menyewa Menurut PP No. 49 Tahun 1963 Jo. No. 55 Tahun 1981

Seperti yang telah diketahui bersama bahwa tentang sewa-menyewa yang belum tercantum dalam buku III bab VII KUH Perdata yang tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman (iklim Indonesia) dewasa ini, dan sistem dalam KUH Perdata tersebut yang hanya berlaku terhadap golongan tertentu/kecil, sebab KUH Perdata adalah merupakan hukum peninggalan kolonial Belanda maka Pemerintahan Indonesia mengeluarkan peraturan baru tentang perumahan di dasarkan atas Undang-Undang No. 1 tahun 1964. Undang-undang ini disebut secara singkat "Undang-Undang Pokok Perumahan" secara lengkap undang-undang tentang penetapan peraturan pemerintah pengganti Undang -Undang No. 6 Tahun 1964 tentang Pokok-pokok Perumahan (LN tahun 1962 No. 40) menjadi undang-undang.

Kemudian pemerintah atas pertimbangannya mengeluarkan peraturan peraturan tentang hubungan sewa-menyewa perumahan yaitu PP No. 49 Tahun 1963 yang kemudia dirubah dengan PP No. 55 Tahun 1981 yang berlaku untuk setiap warga negara yang menyangkut semua perumahan baik di kota maupun di pelosok-pelosok juga di dasarkan atas hukum adat sebagai inisi hukum Indonesia yang disesuaikan dengan keadaan ini.

Pertimbangan pemerintah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa masalah sewa-menyewa perumahan berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang No. 1 Tahun 1964 tentang Pokok-pokok Perumahan yang harus diatur dengan undang-undang.
2. Bahwa selama undang-undang sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a belum ada, untuk mengisi kekosongan hukum berdasarkan penjelasan Pasal tersebut berlakulah Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa perumahan harus diatur dengan undang-undang.
3. Bahwa dalam menyesuaikan ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 khususnya mengenai penyelesaian sengketa hubungan sewa-menyewa perumahan dengan mengalihkannya ke badan Peradilan umum.

Walaupun telah ada peraturan khusus tentang hubungan sewa-menyewa perumahan yaitu Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 jo. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981, tetapi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut masih menunjukkan kepada ketentuan lain yang di dalam memori penjelasan ditegaskan bahwa yang dimaksudkan hukum sewa-menyewa adalah sebagai inti hukum Indonesia, yang oleh Sudargo Gautama bahwa: "tetapi hukum adat ini adalah tidak hukum adat dalam bentuk murni melainkan dengan keadaan sekarang".²³

²³ Sudargo Gautama, *Op.Cit.*, hal. 57.

1. Terjadinya Hubungan Sewa-Menyewa Menurut PP No. 49 Tahun 1963 Jo. No. 55 Tahun 1981

Pada umumnya sewa-menyewa terjadi karena adanya kesepakatan pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Suatu perjanjian merupakan dasar yang umum untuk hubungan sewa-menyewa, tidak dinyatakan dalam teks Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 Jo. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 sendiri, tetapi dalam memori penjelasan (Pasal 4 ayat 2) dikemukakan hal sebagai berikut :

"Pada prinsipnya hubungan sewa-menyewa perumahan ditimbulkan adanya persetujuan yang tegas antara pihak pemilik dan penyewa, namun demikian apabila seseorang dengan itikad baik telah menghuni perumahan secara terus-menerus selama 5 tahun atau lebih tanpa adanya gugatan dari pihak yang berhak, maka penghuninya telah mendapat persetujuan dari pemilik".

Kemudian Sudarga Gautama berpendapat bahwa :

Disamping pemufakatan kedua belah pihak pemilik dan penyewa masih terdapat hal-hal khusus dimana terciptanya pula hubungan sewa-menyewa menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah. Kemungkinan ini tercantum dalam berbagai pasal tertentu adalah sebagai berikut:

Kemungkinan pertama : Apabila terdapat perbedaan faham antara pihak pemilik dan pemakai mengenai harga sewa maka KUP setempat dapat menentukan harga sewayang mengikat kedua belah pihak. Dalam hal ini lahirlah suatu sewa-menyewa secara mengikat atau mau tidak mau harus ditaati oleh kedua belah pihak (Pasal 8 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963). Kemudian Pasal 8 ayat 2 menegaskan mengenai harga sewa tidak diperkenankan banding. Dalam pasal ini dapat kita lihat sifat mengikat kedua belah pihak.

Kemungkinan kedua : Jika perjanjian sewa-menyewa diperpanjang oleh kepala KUP, perpanjangan ini dapat dilakukan dalam berbagai hal tertentu yakni : si penyewa menyewa untuk jangka waktu tertentu, tetapi sebelum jangka waktu itu habis ia hendak menghentikan sewanya. Orang lain yang turut menggunakan tempat yang bersangkutan secara sah, kini diperkenankan mengajukan permohonan kepada kepala KUP agar mereka dapat diperkenankan untuk dapat mencruskan persewaan untuk jangka waktu

yang tersisa (Pasal 11 ayat 1). Hal tersebut di atas pemilik tidak bersedia menorekan hubungan sewa. Tetapi ia terikat pada ketetapan dari kepala KUP yang memperkenankan bahwa sewa-menyewa adalah berlangsung terus menerus.²⁴

Jika diperhatikan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat diambil satu kesimpulan bahwa terjadinya hubungan sewa-menyewa perumahan dapat terjadi tanpa adanya kata sepakat atau persetujuan dari para pihak, yang berdasarkan dari penetapan kepala KUP.

Begitu pula halnya terjadi perjanjian tetap di Kotmadya Medan ditimbulkan adanya persetujuan anantara para pihak. Dengan diizinkan oleh pemilik tanah untuk dibangun toko di atas tanahnya tersebut dengan ketentuan tanah dan toko tersebut hak milik yang punya tanah dan pihak yang membangun sebagai pihak penyewa atas toko tersebut dengan membayar harga sewa yang bersifat tetap yang berlaku terus menerus tanpa batas waktu.

2. Penyewaan Kembali Kepada Pihak Ketiga

Penyewaan kembali kepada pihak ketiga dari sebagian rumah/toko hanya dapat dilakukan dengan persetujuan pihak pemilik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 5 yang berbunyi : "hanya izin pemilik dan siama sewa-menyewa dapat menyewakan sebagian dari perumahan pihak ketiga". Ketentuan ini berlainan dengan ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata yang membedakan antara rumah yang dipakai sebagai tempat tinggal dan rumah lainnya (toko, perumahan).

²⁴ Ibid, hal 52.

Pada rumah sebagai tempat tinggal si penyewa bebas untuk menyewakan lagi sebagian rumah yang disewanya, apabila tidak dicantumkan secara tegas dalam perjanjian. Sedangkan untuk sewa-menyewa toko/perusahaan, kita lihat bahwa tanpa persetujuan yang tegas dari pihak pemilik tidak dapat dilakukan penyewaan sebagian toko/perusahaan kepada pihak ketiga.

Tetapi dalam PP No. 49 Tahun 1963 Jo. PP No. 55 Tahun 1981 tidak membedakan seperti yang terdapat dalam KUH perdata tersebut. Dalam PP tersebut penyewaan kembali kepada pihak ketiga dari semua macam rumah (baik toko maupun perusahaan) tidak diperkenankan kecuali dengan izin pemilik.

3. Penghentian Sewa-Menyewa

Dengan diundangkannya PP No. 55 Tahun 1981 yang mengubah Pasal 10 (Bab IV tentang penghentian sewa-menyewa). PP No. 49 Tahun 1963 diikuti dengan penghapusan Pasal 11,12, dan 13 PP No.49 Tahun 1963 yang termasuk dalam Bab IV kewenangan yang tadinya berada di tangan Kepala KUP telah dibagi, yaitu :

- a. Kepala KUP hanya mendaftarkan penghentian sewa-menyewa perumahan yang terjadi dengan kesepakatan kedua belah pihak dan yang menyewakan.

Pendaftaran yang dimaksud adalah kewajiban para pihak (Pasal 10 ayat 1,2 baru).

- b. Pengadilan Negeri memutuskan penghentian sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak melalui perkara gugatan, perkara perdata dari pihak yang hendak menghentikan hubungan sewa-menyewa itu (Pasal 10 ayat 3 baru).

Dalam hal penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan dapat memakai alasan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat 1 PP No. 49 Tahun 1963, sebagai berikut :

- a. Karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah ditetapkan dalam persetujuan dan atau ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang berlaku.

Apabila para pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, maka sudah ada alasan untuk menghentikan sewa. Misalnya di dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ditentukan bahwa si penyewa boleh menerima pihak ketiga sebagai penyewa sebagian rumah/toko tersebut, maka si penyewa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, maka dalam hal ini si penyewa melanggar ketentuan Pasal 5 PP No. 55 Tahun 1981, atas dasar inilah pihak pemilik dapat mengajukan permohonan penghentian sewa ke Pengadilan Negeri.

- b. Jika yang menyewakan memerlukan perumahan itu untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomi dan keadilan sosial.

Untuk itu dapat memakai rumah sendiri yang disewakan pemilik dapat meminta penghentian sewa, memakai sendiri dapat kita artikan secara luas yang memungkinkan bahwa pemakaian tersebut untuk anggota-anggota sanak yang menjadi tanggung jawab pemilik, hal ini cocok dengan iklim ketimuran dan suasana hukum adat, dan juga untuk keperluan orang tua yang menjadi tanggung jawab pemilik maka hal ini sudah dapat dipandang bahwa rumah tersebut adalah dipakai sendiri.

Pasal 1579 KUH Perdata menentukan bahwa para pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya.

Dari ketentuan KUH Perdata tersebut di atas si pemilik mempunyai hak untuk mengakhiri sewa, apabila telah ditentukan sebelumnya atau sebaliknya pemilik tidak dapat menggunakan alasan yang dimaksud apabila tidak ditentukan dengan tegas dalam perjanjian. Maka dapat dikatakan bahwa pertimbangannya dititik beratkan kepada adanya suatu perjanjian dari pihak tersebut.

Sedangkan dalam Pasal 10 ayat 1 huruf b Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 Jo. PP No. 55 Tahun 1981 kepentingan ekonomi para pihak dan pertimbangan tersebut tentu tergantung dari faktor-faktor keadaan sebenarnya yang harus diperhatikan secara seksama.

- c. Dengan dasar-dasar yang ada sangat dikhawatirkan bahwa penyewa tidak akan dapat mempergunakan perumahan sebagaimana patutnya atau tidak akan memenuhi kewajiban menurut persetujuan dan atau ketentuan dalam peraturan yang berlaku.

Disamping hal di atas yurisprudensi memberikan beberapa patokan-patokan yang dapat dijadikan sebagai pedoman untuk menafsirkan pemakaian tidak patut. Apabila rumah yang disewakan tidak bertentangan dengan peruntukannya maka pemakaiannya adalah tidak patut. Contoh : rumah tinggal diubah menjadi bengkel, pabrik roti dan juga apa yang telah dilarang dalam Pasal 5 PP No. 49 Tahun 1963 Jo PP No. 55 Tahun 1981 juga pemakaian tidak patut.

Sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa tetap di Kootamadya Medan yang dianggap bertentangan dengan kepatutan dapat dilihat dari perjanjiannya yang tidak menentukan jangka waktu berakhir artinya hubungan sewa-menyewa berlangsung terus menerus tanpa ada batas waktu. Maka dalam hal ini pemilik dapat menggunakan alasan Pasal 10 di atas.

B. Risiko tentang Sewa-Menyewa

Mengenai masalah risiko, di dalam KUH Perdata diatur dalam Pasal 1533 KUH Perdata, yang mengatakan : " bahwa di dalam sewa-menyewa, risiko mengenai bahwa barang yang disewakan ditanggung oleh si pemilik barang, dalam hal ini adalah pihak yang menyewakan".

Di dalam melakukan pekerjaan baik pekerjaan apapun itu, kita selalu berhadapan kepada risiko yang mungkin terjadi akibat pelaksanaan pekerjaan tersebut risiko yang terjadi baik besar maupun kecil itu sebelumnya sudah harus kita perhitungkan dan kita telah mempersiapkan diri untuk menghadapi dan juga berusaha mengulanginya sedaya mampu kita.

Namun adakalanya kita tidak mampu menghindarinya sehingga kita harus menanggungnya.

Menurut Kartono, bahwa : " kalau pihak mempunyai suatu kewajiban, menurut persetujuan tidak dapat mempunyai risiko karena suatu penyebab yang berada di luar

kesalahannya. Jadi dalam hal ini ada unsur yang lazim disebut *overmacht*, maka kita menghadapi risiko".²⁵

R. Subekti mengemukakan risiko adalah : "kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak".²⁶

Mariam Darus Badruzaman, mengemukakan pula : "Ajaran kepada kita tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan".²⁷

Dari beberapa pengertian tersebut di atas ternyata risiko itu sama sekali disebutkan kejadian yang ada di luar kesalahan salah satu pihak atau dengan perkataan lain keadaan memaksa.

Tetapi jika ternyata risiko tersebut memang ada dan kemudian karena kesalahan salah satu pihak, di sini yang menanggung risiko tersebut adalah pihak yang membuat kesalahan tersebut.

2) Dalam hal ini di luar kesalahan salah satu pihak sering merupakan kejadian yang tidak disangka-sangka terlebih dahulu, yang merupakan suatu keadaan yang memaksa disebut juga *force majeure*.

25 Kartono, *Persetujuan Jual Beli menurut KUH Perdata*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1974, hal. 36.

26 Subekti, III, *Op.Cit.*, hal. 24.

27 Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perdata tentang Perikatan*, diterbitkan oleh Fak. Hukum USU, Medan, hal. 49.

"Persoalan risiko itu merupakan buntut dari persoalan tentang keadaan memaksa, suatu kejadian yang tidak disengaja dan tidak dapat diduga".²⁸

Di dalam perjanjian yang termasuk force majeure yang akibat-akibatnya di luar kesalahan para pihak baik langsung maupun tidak langsung, yaitu :

- Bencana alam, gempa bumi, banjir, topan, dan lainnya
- Keegoncangan moneter Nasional/Internasional yang mengakibatkan kecelakaan ekonomi secara umum, berubah dengan pengumuman dari Pemerintah.

Menurut Soedibyo, force majeure atau keadaan di luar kemampuan pemborong ini dibagi atas :

1. Pemogokan (strikes), kekacauan (disorder), huru-hara (riot commotion), perebutan kekuasaan (usurped surrection), revolution; invasi dari luar negeri (invasion act of foreign enemy), permusuhan perang (war hostilities), blokade (blockade).
2. Bencana alam (gempa bumi dahsyat, banjir besar, badai topan, gunung meletus dahsyat, kebakaran besar, wabah penyakit menular/epidemi).
3. Peraturan—peraturan, tindakan-tindakan moneter yang ditetapkan oleh Pemerintah secara resmi sesudah kontrak ditanda-tangani.
4. Hujan terus-menerus lebih dari normal sehingga tidak memungkinkan pemborong untuk melakukan pekerjaan dengan baik.²⁹

²⁸ R. Subekti, III, Op.Cit, hal. 25.

²⁹ Soedibyo, Berbagai jenis Kontrak Pekerjaan, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hal. 65.



Selanjutnya "secara umum masalah resiko dalam persetujuan timbal balik diatur dalam KUH Perdata dituangkan dalam ketentuan Pasal 1545 KUH Perdata yang menyebutkan :

"Jika suatu barang tertentu yang telah diperjanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang diberikannya dalam tukar menukar".

Pasal 1553 KUH Perdata menyebutkan :

"Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak sengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum".

Adapun Pasal 1545 KUH Perdata ini adalah mengenai suatu persetujuan tukar menukar sedangkan Pasal 1553 KUH Perdata adalah mengenai persetujuan sewa-menyewa. Kedua pasal ini menyebutkan bahwa akibat suatu kejadian yang tidak sengaja atau di luar kesalahan para pihak maka persetujuan suatu perjanjian menjadi gugur, dan Pasal 1553 KUH Perdata lebih menekankan lagi yang menyatakan persetujuan tersebut gugur demi hukum.

Kedua peraturan mengenai resiko ini ditujukan persetujuan timbal balik terutama Pasal 1545 KUH Perdata, yaitu : Peraturan resiko terhadap persetujuan tukar menukar.

Dari ketentuan Pasal 1553 KUH Perdata perkataan gugur demi hukum mengatakan bahwa masing-masing pihak sudah tidak lagi menuntut suatu apapun dari pihak lawannya, hal mana bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Sedangkan Pasal 1545 KUH Perdata tersebut meletakkan resiko pada pundak masing-masing pihak.

C. Peralihan Hak dalam Perjanjian Sewa-Menyewa

Hubungan dari sewa-menyewa tidak menimbulkan hak dan kewajiban, akan tetapi hanya menimbulkan hak perseorangan. Penyewa hanya memperoleh hak untuk memakai dan menikmati barang yang disewakan bukan untuk memilikinya.

Maka suatu barang atau benda yang disewakan oleh seseorang kepada orang lain, pada prinsipnya tidak boleh diulang sewakan lagi kepada orang lain, tanpa persetujuan pemiliknya kecuali hal itu diperjanjikan sebelumnya.

Perihal ini diatur dalam Pasal 1559 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut :

" Si penyewa, jika kepadanya tidak diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewakannya, maupun melepaskan semuanya kepada orang lain, atas ancaman pembatasan persetujuannya sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan hak yang menyewakan, setelah itu tidak diwajibkan mentaati persetujuan ulang sewa".

Menurut ketentuan tersebut di atas dapat diketahui bahwa, penyewa tidak diperbolehkan mengadakan mengulang sewakan atas bangunan yang disewakan itu pada pihak lain, tanpa persetujuan pemiliknya.

Walaupun demikian persewaan ulang dapat terjadi walaupun tanpa persetujuan dari pihak pemiliknya, apabila hal itu telah diperjanjikan sebelumnya antara penyewa dengan pihak yang menyewakan pertama tadi.

Mengulang sewakan dapat saja dilakukan tanpa izin dari pemiliknya dan tanpa diperjanjikan terlebih dahulu, bila barang yang disewakan tersebut hanyalah merupakan

bagian dari barang yang disewanya. Hal ini diatur dalam Pasal 1559 ayat 2 KUH Perdata yang merupakan pengecualian dan hanya berlaku untuk sewa-menyewa rumah.

Pasal 1559 ayat 2 KUH Perdata tersebut merupakan kebalikan ketentuan dari Pasal 1559 ayat 1. Pada ayat pertama si penyewa boleh menyewakan lagi kepada pihak III, jika hal itu secara tegas dibolehkan dalam perjanjian.

Menurut ayat (1) yang dilarang mengulang sewakan lagi, kecuali dalam perjanjian diperbolehkan. Sedangkan ayat (2) memperbolehkan mengulang sewakan lagi sebagian rumah yang disewanya kepada pihak lain atas tanggung jawab si penyewa sehingga pihak yang menyewakan semula (pemilik) tidak ada hubungan apa-apa dengan si penyewa pihak ketiga.

Ketentuan tersebut di atas, berlaku secara umum untuk perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kotamadya Medan, penyewa juga dilarang untuk mengulang sewakan lagi lagi kepada pihak ketiga, kecuali atas izin pemilik, yang hanya dibolehkan hanyalah meneruskan persewaan semula kepada ahli warisnya.

Oleh karena itu perjanjian sewa-menyewa bangunan tetap tidak mempunyai jangka waktu yang tertentu, maka dapat dibayangkan betapa sulitnya si pemilik untuk mengakhiri perjanjian sewa-menyewa tersebut, sehingga perjanjian tersebut terkadang dapat terus diwarisi oleh ahli waris si penyewa untuk meneruskan perjanjian tersebut.

BAB IV

SEWA-MENYEWA BANGUNAN DI KOTAMADYA MEDAN

A. Bentuk dan Sifat Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan

Seperti telah diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa didasarkan pada adanya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak mengenai unsur-unsur pokok yaitu benda dan harga sewa.

KUH Perdata tidak mengharuskan suatu bentuk tertentu untuk diterapkan dalam perjanjian sewa-menyewa. Demikian juga halnya dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan ini terlaksana sebagai suatu perjanjian sewa-menyewa tetap.

Perjanjian ini pada dasarnya kebanyakan dilakukan secara lisan. Dalam prakteknya yang dilakukan di Kotamadya Medan melalui Kantor Urusan Perumahan maka di dapatkan suatu keadaan bahwa kebanyakan perjanjian sewa-menyewa bangunan ini dilaksanakan secara lisan meskipun ada juga yang melaksanakannya secara tertulis.

Begitu pula dalam ketentuan yang bersifat khusus tentang sewa-menyewa perumahan termasuk bangunan toko yaitu Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 Jo. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 dalam ketentuan tersebut tidak terdapat adanya keharusan membuat perjanjian sewa-menyewa perumahan dalam bentuk tertulis dan dapat pula dilakukan dalam bentuk lisan.

Maka dalam perjanjian sewa-menyewa tetap di Kotamadya Medan ada yang dilakukan secara tertulis dan ada yang dilakukan secara lisan. Kedua perjanjian sewa-

menyewa bangunan secara tetap tersebut dianggap sah, karena tidak ada larangan dari ketentuan perundang-undangan. Artinya tidak dimungkinkan terjadinya pembatalan perjanjian berdasarkan alasan pada bentuk perjanjian.

Setelah dikemukakan tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa bangunan yang dilakukan secara tetap di Kotamadya Medan, maka berikut ini perlu pula dikemukakan beberapa sifat penting dari perjanjian sewa-menyewa tetap tersebut.

Jika kita bandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa lainnya, maka perjanjian sewa-menyewa tetap ini ternyata mempunyai beberapa sifat khusus yang sedikit berbeda dengan perjanjian sewa-menyewa pada umumnya.

Ciri-ciri khas dari perjanjian sewa-menyewa tetap ini dapat dilihat pada tiga aspek berikut ini :

1. Penyewa membayar sejumlah uang muka atau uang kunci yang diserahkan pada awal persetujuan,
2. Harga sewa bersifat tetap,
3. Jangka waktu persewaan tidak ditentukan.

Untuk memperjelas hal tersebut ada baiknya ditinjau satu persatu dari sifat khusus tersebut adalah :

1. Penyewa membayar sejumlah uang muka atau uang kunci pada awal persetujuan.
- Pada awalnya kedatangan para pedagang Cina ke Kotamadya Medan, mereka pada umumnya belum memiliki toko dan tempat tinggal. Sedangkan kebutuhan akan bangunan toko tersebut semakin meningkat. Tanah yang ada di lokasi strategis

umumnya dimiliki oleh penduduk asli, akan tetapi mereka ini belum mempunyai kemampuan untuk membangun toko. Untuk memecahkan masalah akan kebutuhan tersebut maka terjadilah kesepakatan antara pemilik tanah dengan pedagang yang membutuhkan toko yang ada pada akhirnya terjadilah perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap, dimana penyewa tidak memberikan kunci, akan tetapi membangun sendiri toko yang dimaksud di atas pemilik dengan kesepakatan bahwa toko tersebut dan tanah tersebut merupakan pemilik tanah.

Keadaan yang demikian itu tidak dapat dalam perjanjian sewa-menyewa biasa. dalam perjanjian sewa-menyewa biasa pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan secara sempurna dan pihak penyewa tidak berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan secara sempurna dan pihak penyewa tidak berkewajiban untuk mengeluarkan biaya yang dinamakan dengan uang kunci untuk membangun toko sebagaimana pada sewa-menyewa bangunan secara tetap.

2. Harga sewa bersifat tetap.

Pemilik tidak dapat meminta perubahan harga sewa, kecuali secara sukarela dikhendaki oleh penyewa. Hal ini disebabkan harga sewa dalam perjanjian sewa-menyewa tetap ini disepakati dalam jumlah tertentu yang berlaku untuk selamalamanya. Oleh karena alasan untuk menaikkan harga sewa cukup kuat bagi penyewa, sehingga pemilik tidak dapat berbuat apa-apa, apalagi penyewa mengaitkan dengan biaya yang dikeluarkan pada waktu membangun toko tersebut.

Risiko yang dialami oleh pemilik yaitu yang berakibat semakin kecilnya nilai tukar harga sewa jika kita bandingkan dengan harga pasar.

3. Jangka waktu persewaan tidak ditentukan.

Suatu perjanjian sewa-menyewa dapat saja terjadi tanpa ditentukan jangka waktunya.

Maka R. Subekti berpendapat bahwa :

"Kalau seseorang menyewakan barang utama ditetapkan sewaktu-waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan setiap waktu, asalkan memberitahu sebelumnya tentang pengakhiran sewa-menyewa sesuai dengan kebiasaan setempat".³⁰

M. Yahya Harahap berpendapat bahwa :

"Penghentian dan berakhirnya berjalan sampai pada saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak".³¹

Kalau kita lihat pendapat dari R. Subekti di atas tersebut, maka tidak dapat diterapkan begitu saja bagi perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap. Karena sudah ada kesepakatan bahwa pemilik sekali-kali tidak dapat meminta penghentian hubungan sewa-menyewa. Dalam hal ini pendapat M. Yahya Harahap, juga sulit diterapkan karena ukuran pantas kedua belah pihak tidak mungkin tercapai dimana penyewa dan pemilik tidak akan sefaham dalam menafsirkan kepantasan tersebut, sifat inilah yang melekat pada sewa-menyewa tetap.

³⁰ R. subekti, II, Op.Cit, hal. 240.

³¹ M. Yahya Harahap, op.Cit, hal. 240.

B. Sengketa Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan secara Tetap

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di dinas Perumahan Kotamadya Medan terhadap kasus-kasus perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap di Kotamadya Medan menunjukkan tingkat identifikasi bahwa persengketaan terjadi pada umumnya disebabkan oleh karena pemilik merasa tidak puas terhadap kenyataan rendahnya harga sewa. Kemudian ada juga persengketaan yang disebabkan karena pemilik menginginkan agar perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap dapat diakhiri dengan alasan bahwa pemilik sangat membutuhkan toko yang dimaksud.

Adapun contoh kasus di Kantor Dinas Perumahan Kotamadya Medan antara lain :

1. masalah sewa-menyewa bangunan ruko di jalan Surabaya No. 107 Medan antara pemilik saudari Lisa Rusli d/h Lai Lie Ha dengan penyewa penghuni yaitu saudari Dumasari d/h Fu Sin Moy.
2. Masalah sewa-menyewa bangunan ruko di jalan Surabaya No. 111/95 Medan dari tahun 1968 (31 tahun) antara pemilik saudara Handoko dengan penyewa/penghuni yaitu saudara Lie Hoey Ehai.
3. Masalah sewa-menyewa bangunan rumah di jalan Kartini No. 15 Medan dari tahun 1975 (24 tahun) antara PTP Nusantara IV d/h PTP VI dengan penyewa/penghuni saudara Halim Sanusi.

Mengenai rendahnya harga sewa memang pemilik sangat dirugikan sebab harga sewa sebuah toko dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap umumnya sangat jauh di bawah harga pasaran.

Maka dapatlah diketahui betapa si pemilik merasa dirugikan akibat harga sewa yang sangat kecil. Oleh sebab itu sehingga terdorong pemilik untuk meminta kepada penyewa agar menaikkan harga sewa sesuai dengan perkembangan harga sewa pada saat ini. Akan tetapi penyewa biasanya tidak bersedia memenuhi permintaan pemilik yang akhirnya dapat menimbulkan persengketaan.

Selanjutnya faktor lainnya yang sering sekali menyebabkan timbulnya sengketa adalah bilamana si penyewa bangunan secara tetap melakukan perbuatan menyewakan lagi toko yang disewakannya kepada pihak ketiga dengan harga ketiga dengan harga sewa lebih tinggi. Hal inilah yang menyebabkan si pemilik merasa keberatan sebab penyewa dengan mudah memperoleh keuntungan besar dari hasil menyewakan toko milik orang lain.

C. Hapusnya Perjanjian Sewa-Menyewa Bangunan secara Tetap

Hapusnya perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap dapat disampaikan dalam tiga macam atau tiga cara, yaitu :

1. karena diputuskan oleh penyewa,
2. karena musnahnya barang (toko) yang disewa,
3. karena putusan Pengadilan/Kantor Urusan Perumahan.

Hapusnya perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap karena diputuskan oleh penyewa terjadi apabila pada suatu ketika si penyewa menyatakan bahwa ia tidak bersedia lagi meneruskan hubungan sewa-menyewa dan tidak memeralihkan kepada keturunannya (ahli warisnya).

Apabila si penyewa telah memutuskan demikian maka toko yang dipersewakan dikembalikan kepada pemilik tanpa syarat artinya si penyewa tidak dapat meminta imbalan apapun dari pemilik atas biaya yang telah pernah dikeluarkannya semula.

Hal yang demikian dalam kenyataannya belum pernah terjadi, karena si penyewa pada umumnya mengalihkan haknya kepada keturunannya. Jika suatu ketika ia telah tua dan tidak sanggup lagi mengelola perdagangannya, biasanya ia menyerahkan hak sewa tetap tersebut kepada keturunannya atau kepada pihak lain yang bersedia membayar ganti rugi yang dianggap seimbang dengan uang muka yang pernah diserahkan kepada pemilik toko tersebut. Dalam kenyataannya tidak ada penyewa yang secara suka rela bersedia mengakhiri hubungan sewa-menyewa bangunan secara tetap ini. Sedangkan pada cara kedua sebab hapusnya sewa-menyewa bangunan secara tetap yaitu karena benda yang dipersewakan menjadi musnah, kemusnahan di sini dapat terjadi akibat bencana alam seperti kebakaran, banjir, gempa bumi dan lain sebagainya.

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata dalam perjanjian sewa-menyewa biasa, musnahnya barang yang dipersewakan itu harus di luar kesengajaan atau bukan karena kesalahan salah satu pihak, akan tetapi dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap. Hal itu tidak berlaku sepenuhnya karena para pihak beranggapan bahwa

hubungan sewa-menyewa tetap akan putus/ berakhir dengan sendirinya apabila toko tersebut musnah, walaupun hal itu terjadi karena kesalahan si penyewa.

Mengenai hapusnya perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap karena musnahnya toko yang dipersewakan sudah banyak terjadi di Kotamadya Medan. Akibat dari musnahnya (tidak dapat dipergunakan lagi) maka berakhirilah perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap ini dimana tanah pertapakan toko tersebut dikembalikan kepada pemilik, yang kemudian dibangun toko baru yang menjadi miliknya. Sedangkan hubungan perjanjian dengan pihak penyewa menjadi putus dan berakhir. Dan banyak kejadian di tempat lain dengan kasus yang sama.

Kemudian cara ketiga hapusnya sewa-menyewa bangunan secara tetap, dapat terjadi sebagai akibat keputusan dari Kepala Kantor Urusan Perumahan dan Keputusan Pengadilan Negri. Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 jo. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981.

Wewenang Kantor Urusan Perumahan tersebut tertuang dalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 yang berlaku hingga tanggal 24 Desember 1981. Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 1963 menentukan bahwa penghentian sewa-menyewa tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya mungkin dengan izin Kepala KUP, berdasarkan suatu tuntutan pada pihak, antara lain :

1. Karena salah satu pihak tidak mempunyai kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam persetujuan dan atau ketentuan dalam peraturan yang berlaku,

2. Jika yang menyewakan memerlukan perumahan itu untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomi dan keadilan sosial.

Walaupun demikian dalam praktek ternyata Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Medan belum pernah menerima tuntutan pemutusan hubungan sewa-menyewa bangunan secara tetap ini. Pada dasarnya Peraturan Pemerintah Pasal 10 No. 49 Tahun 1963 memberi kemungkinan untuk itu, terutama dengan menggunakan alasan-alasan bahwa pemilik ingin menggunakan sendiri toko yang bersangkutan.

Kemudian dalam perkembangan selanjutnya kewenangan dari Kantor Urusan Perumahan tersebut dialihkan ke Pengadilan Negeri berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 tentang hubungan sewa-menyewa perumahan. Dengan perubahan tersebut maka Pasal 10 dirubah sehingga berbunyi, sebagai berikut :

“Penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri”.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka Mahkamah Agung telah mengeluarkan surat edaran No. 2 tahun 1982 (SE No. 2 Tahun 1982) tentang sengketa sewa-menyewa perumahan. Dalam surat edaran tersebut di atas ditegaskan bahwa memeriksa perkara-perkara tersebut tidak menyebutkan alasan-alasan apa yang dipergunakan untuk menuntut pemutusan hubungan sewa-menyewa.

D. Peranan Kantor Urusan Perumahan dan Pengadilan Negeri, dalam Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan secara Tetap

Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 (LN tahun 1963 No. 83) yang mengatur secara khusus ketentuan tentang sewa-menyewa. Kemudian pada tahun 1981 (LN Tahun 1981 No. 75).

Pasal 10 Peraturan Pemerintahan No. 49 Tahun 1963 (sebelum terjadinya perubahan) penghentian sewa-menyewa tanpa kata sepakat kedua belah pihak, hanya mungkin dengan izin Kepala Urusan Perumahan berdasarkan suatu ketentuan penyewa atau pihak yang menyewakan. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut jelaslah bahwa penyelesaian perselisihan sewa-menyewa perumahan merupakan wewenang Kantor Urusan Perumahan. Penyelesaian sengketa sewa-menyewa perumahan oleh KUP terjadi karena suatu tuntutan dari penyewa atau yang menyewakan.

Dalam Pasal 10 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963, disebutkan beberapa sebab yang dapat dijadikan alasan-alasan suatu tuntutan adalah :

1. Karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam persetujuan dan atau ketentuan-ketentuan dalam peraturan-peraturan yang berlaku,
2. Jika yang menyewakan memerlukan perumahan itu untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomi dan keadilan sosial,

3. Dengan dasar-dasar yang ada sangat dikhawatirkan bahwa penyewa tidak akan dapat mempergunakan perumahan itu sebagaimana patutnya atau tidak akan memenuhi kewajiban-kewajibannya menurut persetujuan dan atau ketentuan yang berlaku,
4. Dengan dasar-dasar yang ada sangat diperhatikan bahwa penyewa akan mengganggu ketertiban/ keamanan dalam penggunaan bersama suatu perumahan.

Dari keempat alasan tersebut di atas, dapatlah diketahui bahwa penghentian sewa-menyewa tanpa kata sepakat hanya dapat terjadi atas izin dari Kepala KUP.

Alasan pertama dari Pasal 10 ayat 1 huruf a Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 dapat dipergunakan baik oleh penyewa maupun oleh pihak yang menyewakan. Sebagai contoh : apabila dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ditentukan bahwa penyewa boleh menerima pihak III sebagai penyewa baru, maka penyewa ini dianggap tidak memenuhi kewajibannya seperti ditentukan dalam perjanjian. Atas dasar tersebut pemilik dapat mengajukan permohonan izin penghentian sewa-menyewa kepada Kantor Kepala Urusan Perumahan.

Pada alasan kedua apabila pemilik memerlukan perumahan tersebut untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomi dan keadilan sosial. "Memakai sendiri " menurut Sudargo Gautama ini perlu diperhatikan dalam arti kata yang memungkinkan bahwa juga pemakai untuk anggota-anggota sanak keluarga yang menjadi tanggungan pemilik. Alasan kedua ini kasusnya diperuntukan bagi pihak yang menyewakan atau pemilik .

Kemudian alasan ketiga adalah apabila si penyewa tidak memakai sepatasnya atau tidak memenuhi kewajiban. Alasan ketiga agak bersifat subyektif dalam menafsirkan dan mengartikan "pemakaian tidak patut". Untuk itu yurisprudensi dapat dijadikan pegangan dalam menafsirkan dan mengartikan "pemakaian tidak patut". Di samping itu tentu diperhatikan juga materi dalam Peraturan Perumahan yang berlaku. Jikalau perumahan bersangkutan dipergunakan bertentangan dengan tujuan semula, maka pemakaian itu adalah tidak patut. Sebagai contoh dapat dilihat apabila sebuah rumah dirubah menjadi sebuah industri, bengkel mobil, dan lain-lain apabila hal tersebut sudah ada persetujuan kedua belah pihak sebelumnya.

Alasan keempat yang dapat dipakai untuk izin pemutusan hubungan sewa-menyewa adalah adanya gangguan keamanan/ketertiban dari si penyewa. Jadi gangguan ini bukan hanya si pemilik saja tetapi juga terhadap orang lain yang juga memakai rumah yang bersangkutan, apabila orang lain tersebut juga penghuni daripada rumah atau rumah tersebut disewakan oleh beberapa orang.

Menurut Pasal 8 Peraturan Pemerintahan No. 49 Tahun 1963 kepada Kantor Urusan Perumahan juga berwenang dalam menentukan harga sewa, apabila hal itu tidak dapat disepakati atau timbul percekocokan antara kedua belah pihak.

Apabila si penyewa tidak bersedia yang berakibat timbul perselisihan atau percekocokan, pemilik dapat mengajukan/ meminta dengan menggunakan alasan yang diatur dalam Pasal 8 tersebut kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan untuk

menetapkan harga sewa yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak karena keputusan tersebut tidak dapat mengajukan banding.

Sehubungan dengan sewa-menyewa bangunan secara tetap maka dapat diperhatikan ada dua hal yang berkenaan dengan alasan kedua (pasal) untuk memohon izin pemutusan hubungan sewa-menyewa dan perselisihan tentang harga sewa. Alasan kedua sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat 1 tersebut si pemilik hendak menggunakan sendiri toko tersebut Pasal 8 ayat 1 memberi kemungkinan bagi si pemilik untuk meminta menaikkan harga sewa melalui keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan.

Seorang pemilik toko yang disewakan dalam perjanjian sewa-menyewa tetap sebenarnya diinginkan untuk memohon penghentian sewa-menyewa bangunan secara tetap tersebut dengan menggunakan alasan kedua yaitu ia akan menggunakan sendiri toko yang dimaksud. Demikian pula dalam harga sewa tetap tersebut dianggap terlalu rendah, maka ia (pemilik) dapat memohon keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan untuk menentukan harga sewa yang wajar.

Jadi peranan Kantor Urusan Perumahan dalam penyelesaian perselisihan sewa-menyewa bangunan secara tetap, hanya dapat dilihat pada segi penentuan harga sewa, sedangkan dalam pemutusan hubungan sewa-menyewa tetap dapat dikatakan peranan Kantor Urusan Perumahan tidak menonjol, apalagi setelah keluarnya PP No. 5 Tahun 1981, dimana wewenang Kantor Urusan Perumahan untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa perumahan telah dialihkan kepada Pengadilan Negeri. Sedangkan peranan

Pengadilan Negeri dalam penyelesaian sengketa sewa-menyewa perumahan secara tetap ini tetap disandarkan atas kepentingan sengketa para pihak. Pengadilan Negeri tetap memandang bahwa pada dasarnya keadilan perlu ditegakkan, sehingga dengan ketentuan tersebut dan didasarkan peraturan-peraturan yang ada, Pengadilan Negeri bertindak memberikan kepastian hukum atas sengketa yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa bangunan ini khususnya yang dilaksanakan secara tetap.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Terjadinya perjanjian sewa-menyewa ini disebabkan karena para penduduk asli sebagai pemilik tanah pada masa itu belum memiliki modal yang cukup untuk membangun toko, akan tetapi mereka tidak memiliki tanah sehingga terjadilah kesepakatan yang kemudian dikenal sebagai suatu perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap ini.
2. Pembatalan perjanjian sewa-menyewa secara sepihak oleh pemilik bangunan tidak dapat dibenarkan dalam hukum perjanjian karena dalam hal ini pemilik bangunan terikat kepada perjanjian sewa-menyewa bangunan yang dibuat sebelumnya. Sehingga dengan hal tersebut pembatalan perjanjian sewa-menyewanya oleh pemilik bangunan secara sepihak tidak sah menurut hukum.
3. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap ini ada tiga cara, yaitu karena diakhiri oleh si penyewa, karena musnahnya barang yang disewakan dan berakhir karena keputusan pengadilan.
4. Kalau ditinjau dari sudut kepentingan para pihak kiranya dapat disimpulkan bahwa apabila perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap berlangsung dalam waktu yang cukup lama maka pihak pemilik dapat menderita kerugian yang disebabkan

oleh karena harga sewa yang sangat kecil. Pemilik tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dan tidak leluasa untuk menjual toko miliknya tersebut.

Hal ini disebabkan penjualan toko tersebut tidak dapat menghentikan perjanjian sewa-menyewa atas toko yang dimaksud. Atas pertimbangan itulah maka jarang sekali orang bersedia membeli toko yang sedang dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan dengan pihak III.

B. Saran

1. Dalam hal pelaksanaan perjanjian sewa menyewa bangunan ini baik itu pihak pemilik tanah maupun pemilik modal dapat menuangkan perjanjian yang mereka sepakati tanpa ada pihak yang dirugikan sehingga tidak terjadi lagi bentuk perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap ini.
2. Terhadap pelaksanaan pembatalan suatu perjanjian sewa-menyewa bangunan ini hendaknya dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak sebelumnya sehingga dengan hal tersebut persengketaan dapat dihindari.
3. Untuk menghindari timbulnya kerugian salah satu pihak terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap maka hendaknya para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan secara tetap ini sebelumnya dapat melakukan perbaikan atau revisi terhadap perjanjian mereka sebelumnya sehingga dengan adanya revisi tersebut akan dapat terhindari perselisihan dan timbulnya kerugian pada salah satu pihak terutama pihak pemilik tanah. Dan tindakan merevisi

perjanjian itu hendaknya juga berdasarkan kesepakatan para pihak yang melakukan
sewa-menyewa bangunan secara tetap ini.

DAFTAR PUSTAKA

1. Ahmad Ichsan, *Hukum Perdata I B*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1967.
2. Arief Masdocki dan M. H. Tirtamidjaya, *Azas dan Dasar Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1963.
3. Kartono, *Persetujuan Jual-Beli menurut KUH Perdata*, Penerbit Pradya Paramita, Jakarta, 1974.
4. M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.
5. Mariam Darius Badruzaman, *Hukum Perdata tentang Perikatan*, diterbitkan oleh Fak. Hukum USU, Medan, 1974.
6. R. Subekti, *Anca Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1979.
7. _____, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.
8. _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1987.
9. Soedibyo, *Berbagai jenis Kontrak Pekerjaan*, Penerbit Pradya Paramita, 1984.
10. Sudargo Gautama, *Komentar atas UU Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa-Menyewa*, alumni, Bandung, 1984.
11. Wirjono Prodjodikoro, DR, *Hukum Perdata tentang hak atas benda*, Penerbit PT. Pembimbing Massa, Jakarta, 1963.