

BAB II
BENTUK PERJANJIAN HAK SEWA ATAS BANGUNAN
PADA PASAR TRADISIONAL

1. Sewa Menyewa Bangunan

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dimana pihak yang mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah persetujuan untuk memakai sementara suatu benda, baik benda bergerak ,maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu. ¹⁴ Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa rumah diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik yang merupakan pelaksanaan dari Pasal 12 dan 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dimana terdapat Pasal tersebut yang mengatur mengenai penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa. Untuk lebih jelasnya penulis akan menguraikan tentang Pasal 12 Undang-undang No. 4 tahun 1992 yang berbunyi sebagai berikut (1) Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya

¹⁴ Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 58.

sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik. (2) Penghunian sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dengan cara sewa-menyewa maupun dengan cara bukan sewa-menyewa. (3) Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara sewa-menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa-menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis. (4) Pihak penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai perjanjian tertulis. (5) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan pemerintah yang berwenang untuk menertibkan.

Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa. Dapatlah dikemukakan bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam sewa-menyewa adalah :¹⁵

1. adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
2. adanya konsensus antara kedua belah pihak,
3. adanya obyek sewa-menyewa, yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak,

¹⁵ *Ibid. hlm. 59.*

4. adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan
5. adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Dalam sewa-menyewa bahwa adanya kewajiban pihak satu dalam menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang lainnya adalah membayar “harga sewa” yang telah disepakati. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Letak perbedaannya umumnya antara jual beli dengan sewa-menyewa yaitu dimana jual beli apabila telah tercapai sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga maka pihak yang satu kewajibannya menyerahkan dan melepaskan kekuasaannya atas barang yang dimilikinya kepada pihak lain yang juga berkewajiban membayar sejumlah uang sesuai dengan harga yang disepakati. Sedangkan sewa-menyewa apabila telah tercapai kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga maka pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barangnya tidak untuk dimiliki seperti halnya jual beli melainkan hanya untuk dinikmati kegunaannya oleh pihak lain yang juga berkewajiban membayar harga sewa yang telah disepakati.¹⁶

Meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (antara sewa tertulis dan sewa lisan). Jika sewa menyewa diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum

¹⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya, Cetakan Kesepuluh, Bandung, 1995, hal 40.

(otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesesutu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sewa-menyewa diatur dalam Undang-undang No. 4 tahun 1992 jo. Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dalam Peraturan Pemerintah No 44 tahun 1994 diatur hal-hal sebagai berikut:

- Pasal 3. Penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah.
- Pasal 10. (1) Penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan. (2) Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.

Menurut Rai Widjaya, bahwa yang membedakan dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa – menyewa *tidak ada penyerahan* dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang untuk dinikmati penyewa. Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual – beli atau tukar – menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai “ hak menikmati hasil “ atas suatu barang dan “ bukan pemilik “, yang bersangkutan *sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut*

Demikian pula yang menjadi obyek perjanjian. Dapat dibedakan bahwa dalam jual beli obyek perjanjiannya adalah barang dan harga, sedangkan dalam tukar menukar adalah barang dan harga, dan dalam sewa – menyewa adalah barang dan harga sewa. Apabila penguasaan atas suatu barang diserahkan, tetapi tidak ada harga sewanya, berarti barang tersebut diserahkan untuk dipakai tanpa kewajiban membayar, dan ini merupakan perjanjian pinjam pakai.¹⁷

2.1. Subjek dan Obyek Sewa-menyewa Bangunan

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa adalah pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi obyek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban, dan sesusilaan. Dalam hal ini hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah hak milik dan obyek yang disewakan oleh pemilik bangunan kepada pihak lain adalah bangunan bukan tanahnya.¹⁸

¹⁷ Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting Teori dan Praktik)*, Kesaint Blanc, Jakarta, hlm. 168.

¹⁸ Salim, *Op. cit. hlm 59.*

2.2. Bentuk dan Substantansi Sewa-menyewa Bangunan

Didalam KUH perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. Akan tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagai pelaksana dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 dinyatakan bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis.

2. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa Bangunan

Sewa-menyewa merupakan suatu pranata hukum yang lahir dari suatu perjanjian. Menurut Pasal 1548 KUHPerdota Perjanjian sewa-menyewa melahirkan hak dan kewajiban pada para pihak dan sewa menyewa berlangsung untuk kurun waktu tertentu. Hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian sewa-menyewa boleh mangacu pada apa yang diatur dalam KUHPerdota dan boleh ditentukan sendiri oleh para pihak. Dalam praktek ditemukan adanya perjanjian sewa menyewa yang berbeda dengan apa yang diatur dalam KUHPerdota. Pasal 29 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 telah mengatur peran serta masyarakat dalam pembangunan dan Penulis mencoba menguraikan bahwa peranan pihak swasta sangatlah perlu untuk mencapai kemajuan yang selama ini dicita-citakan

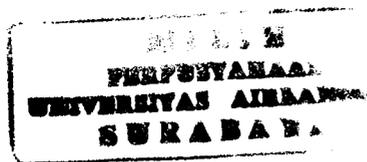
bangsa Indonesia, karena disamping meringankan beban masyarakat juga secara otomatis pihak swasta ikut serta dalam pembangunan yang sarasannya lebih tertuju pada sasaran ekonomi. Adapun hak dan kewajiban yang menyewakan dan penyewa sebagai berikut:

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu;

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);
3. memberi hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
4. melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
5. menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata),

pihak yang menyewakan diwajibkan selama waktu sewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban penyewa.

Dalam Pasal 6 PP No. 44 Tahun 1994 mengatur ketentuan mengenai hak dan kewajiban pihak yang menyewakan rumah (pemilik rumah) adalah:



1. pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan
2. pemilik menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai yang diperjanjikan.

hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah:¹⁹

1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
2. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata).

Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 menentukan bahwa kewajiban penyewa rumah dalam sewa menyewa rumah, adalah :²⁰

1. membayar harga sewa rumah yang besarnya ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa rumah;
2. menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya;
3. memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian;
4. apabila jangka waktu sewa menyewa rumah telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik keadaan baik dan kosong dari penghunian.

¹⁹*Op.cit.* hlm 63.

²⁰ Urip Santoso, *Aspek Yuridis Sewa Menyewa Rumah*, Yuridika, Vol. 18 No. 1, Januari-februari 2003, hlm. 23.

Penulis akan menambahkan secara singkat kewajiban yang merupakan suatu larangan bagi pihak penyewa yang harus diperhatikan dalam hak penghunian atas rumah yang disewa antara lain:

1. dilarang menyewakan kembali atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewakan kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik
2. dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

Hak yang dimiliki penyewa rumah dalam sewa menyewa rumah adalah menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan telah diperjanjikan.²¹

Adapun tanggung jawab pihak penyewa dalam sewa-menyewa yaitu sebagai berikut :

1. bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali bila ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahan.
2. bertanggung jawab untuk segala kerusakan dan kerugian yang ditimbulkan pada barang yang disewa, oleh kawan-kawannya serumah, atau oleh mereka kepada siapa ia telah mengoperkan sewanya.
3. sebaliknya ia bertanggung jawab untuk kebakaran, kecuali pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan karena kesalahan pihak penyewa.²²

²¹ *Ibid. hlm. 32.*

2.1. Jangka Waktu sewa menyewa Bangunan

Jika sewa menyewa diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.²³ Dalam ketentuan yang diatur dalam PP No. 44 Tahun 1994 untuk penghunian rumah dengan cara sewa menyewa bahwa hubungan sewa menyewa dapat di putuskan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa apabila salah satu pihak tidak mentaati perjanjian sehingga menimbulkan kerugian pada salah satu pihak (Pasal 11 ayat (1)) yang berbunyi “ apabila salah satu pihak tidak mentaati ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 maka hubungan sewa-menyewa dapat diputuskan sebelum jangka waktu sewa-menyewa dengan ketentuan sebagai berikut : (1) jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa, (2) jika yang dirugikan pihak pemilik maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula, dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayar”. Dalam hal mengenai pemutusan hubungan sewa-menyewa rumah secara sepihak dapat dilakukan karena adanya alasan-alasan undang-undang dan peraturan pemerintah yang menghendaki sekalipun tidak tertulis. Penulis menguraikan bahwa Jangka waktu sewa-menyewa rumah ditentukan oleh pemilik rumah kapan dan berakhirnya suatu perjanjian namun sebelumnya perjanjian yang dimaksud sudah disepakati oleh penyewa baik dari besarnya harga sewa maupun jangka waktu berakhirnya perjanjian yang ditawarkan oleh pemilik

²² *Op cit. hlm. 174.*

²³ *Op cit.hlm. 47.*

rumah, dengan memperhatikan ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994.

Seperti juga halnya diuraikan dalam KUH Perdata, disebutkannya “ waktu tertentu” dalam uraian pasal 1548 KUH Perdata menimbulkan pertanyaan tentang apakah maksudnya itu, sebab dalam sewa-menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewa untuk satu hari, satu bulan, atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidaklah lain, pembuat undang-undang memang memikirkan bahwa pada perjanjian sewa-menyewa waktu sewa ditentukan.

Menurut Subekti bahwa ²⁴suatu petunjuk terdapat pada pasal 1579 KUH Perdata, yang hanya kita mengerti dalam pikiran yang dianut oleh seorang yang memikirkan perjanjian sewa-menyewa di mana waktu sewa ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : “ pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.” Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Sudah selayaknya, seorang yang sudah menyewakan barangnya, misalnya untuk sepuluh tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum lewat dengan dalil ia hendak memakai sendiri barang yang disewakan, sebaliknya jika seorang menyatakan barang tanpa menetapkan suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak untuk menghentikan sewa setiap waktu, asalkan pemberitahuan

²⁴ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005. hlm. 90.

jauh sebelumnya tentang pengakhiran sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.²⁵

2.2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak yang Menyewakan Bangunan

Sewa-menyewa rumah hunian atau biasa disebut kontrak yang telah berakhir masanya, sering berakhir dengan ketidaknganan sang penyewa meninggalkannya tanpa alasan yang jelas. Fenomena ini tidak sekali dua kali terjadi di dalam kehidupan bermasyarakat. Menyikapi persoalan ini, masyarakat yang pada umumnya kurang paham dan tidak tahu cara penyelesaiannya kerap bertindak "*eigenrichting*". Bahkan bila persoalan ini dilaporkan kepada pihak berwajib, sering pihak berwajib menyatakan masalah ini adalah keperdataan.

Dengan anggapan perkara ini adalah keperdataan, maka penyelesaiannya dapat dilakukan secara kekeluargaan atau musyawarah di luar hukum. Bila ini tidak tercapai baru ditempuhlah dengan mengajukan gugatan secara keperdataan dalam dasar gugatan sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang lebih dikenal *on recht matigedaad* (perbuatan melawan hukum (PMH)) atau gugatan wanprestasi (ingkar/janji/cidera janji) dengan tuntutan sipenyewa/penghuni agar segera meninggalkan rumah atau bangunan tersebut tanpa syarat apapun. Gugatan ini juga dapat disertai permintaan ganti rugi oleh pemilik rumah. Namun dalam menempuh jalur hukum secara keperdataan ini sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) akan memakan waktu berbulan--bulan bahkan terkadang sampai tahunan (Putusan PN, PT bahkan MA). Dengan demikian sebagai pemilik

²⁵ *Ibid. hlm.91.*

Rumah dan tanah yang sah sering mengalami kedongkolan dalam persoalan waktu tersebut.

Menarik untuk ditelaah lebih lanjut secara pidana bahwa apabila seseorang yang hak miliknya dikuasai/dihuni/disewa padahal telah habis masa sewanya ternyata penghuni/penyewa sering enggan berikhtikad tidak baik, yaitu tidak mau segera meninggalkan rumah dan tanah yang disewanya padahal diketahui telah habis masa sewanya. Hal ini dengan pola pikiran yang kurang bijaksana dari penyewa, lebih baik menunggu untuk diberikan pesangon atau digugat oleh pemilik rumah dan tanah tersebut dengan asumsi nantinya akan memakan waktu yang relatif. Sementara si-penyewa, masih tetap menghuninya ketika perkara tersebut dalam pemeriksaan di pengadilan. Hal inilah yang menjadi problema pemilik hak atas tanah dan rumah yang disewa oleh penyewa yang beritikad tidak baik tersebut. Sebagai pemilik tanah dan rumah yang tidak menguasai secara fisik tanah dan bangunan sangat jelas mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil, sementara akhirnya penghuni tanpa alas hak tersebut hanya dibebankan segera keluar meninggalkan tanah dan rumah tersebut. Oleh karena itu menuntut hak secara keperdataan saja dirasa tidak menguntungkan atau memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat pada umumnya.

Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman mengatur secara tegas pidana bagi halnya sewa-menyewa yang telah habis masa sewanya dan dapat dituntut secara pidana dengan ancaman hukuman badan (penjara) maupun denda, diatur dalam Pasal 36 ayat (4) yang memuat sanksi pidana bagi pelakunya selama maksimal 2 tahun penjara dan atau denda

maksimum Rp. 20 jt (juta rupiah). Perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah (PP) No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik diatur juga dalam Peraturan Pelaksanaan yang dilengkapi dengan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 dalam Pasal 10 ayat (2) dimana dijelaskan bahwa perjanjian sewa yang sudah sampai pada batas waktunya dan penghunian dinyatakan tidak sah, maka pemilik dapat meminta bantuan kepada POLRI untuk segera mengosongkannya sekaligus polisi mempunyai kewajiban untuk menyidik dan melimpahkan perkara pidana tersebut kepada pihak kejaksaan untuk diajukan penuntutan ke pengadilan.

Mempertimbangkan rasa keadilan dan efektifitas waktu pada kepentingan pencari keadilan (pemilik hak atas rumah dan tanah yang disewa) dengan melakukan upaya hukum secara keperdataan akan memakan waktu yang relatif lama jika dibandingkan dengan mekanisme secara pidana sebagaimana yang telah diatur dalam Undang - undang Nomor 4 Tahun 1992 dan Peraturan Pelaksanaannya PP No. 44 tahun 1994. Demi kepastian hukum, efektifitas waktu, biaya dan perolehan keadilan secara hukum terhadap pemilik hak atas rumah dan tanah miliknya yang ditempati oleh orang lain atau dihuni oleh orang yang bukan pemiliknya, maka pilihan yang tepat adalah menggunakan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 jo Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994. Dengan harapan agar penyewa tidak dapat berbuat semena-mena dan merugikan pemilik

hak atas rumah dan tanah, dan pada dasarnya bahwa hukum itu dibuat bertujuan untuk ketertiban dalam masyarakat.²⁶

Penulis menguraikan bahwa dalam Pembangunan pasar tradisional (Jabal Rahman) yang berada di Kabupaten Wakatobi Provinsi Sulawesi Tenggara merupakan suatu problematika bagi pemilik pasar, oleh karena pasar tersebut tidak dimanfaatkan oleh masyarakat setempat sebagaimana yang diharapkan oleh pemilik, padahal tujuan utama pembangunan pasar tradisional Jabal Rahman sama halnya dengan pasar tradisional yang selama ini kita kenal yang merupakan suatu pusat sebagian masyarakat untuk melakukan berbagai macam transaksi untuk memenuhi kebutuhan ekonomisnya, namun kenyataan pembangunan pasar tradisional mendapat suatu hambatan yang sangat serius yang selama ini tidak dapat diselesaikan. Halnya sewa-menyewa pada masyarakat Wakatobi yang menggunakan sistem hukum adat yang tidak tertulis merupakan suatu pertimbangan yang singkat artinya bahwa masyarakat apabila ada pihak yang mau menyewa suatu bangunan atau rumah perjanjian cukup dengan kesepakatan (pembicaraan) berdasarkan kepercayaan dengan menetapkan berapa harga sewa dan kapan berakhirnya suatu sewa-menyewa tanpa membuat suatu perjanjian tertulis yang menjamin adanya kepastian hukum. Contohnya, salah satu bangunan (ruko) yang ada pada pasar tradisional (Jabal Rahman) pada saat ini di sewa oleh pihak KPU (Komosi Pemilihan Umum) dimana perjanjiannya dilakukan dengan cara tidak tertulis atau cukup dengan kesepakatan (pembicaraan) seperti yang dikemukakan diatas. Akibatnya kalau terjadi kerusakan akibat penggunaan oleh

²⁶ Dikutip dari <http://www.ppi-india.Org>, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2009 jam. 11.23. WIB.

penyewa akan sulit untuk mengatasi permasalahan tersebut serta menetapkan ganti rugi yang layak, dan siapa yang bertanggungjawab. Oleh karena itu menjamin status suatu bangunan yang disewakan kepada pihak lain haruslah dengan berpegang pada peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat ini agar dapat mengetahui hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa. Hak sewa bangunan merupakan suatu solusi untuk pembangunan atau pemanfaatan pasar tradisional seperti yang telah dikemukakan sebelumnya di atas bahwa hak sewa bangunan merupakan hak sewa untuk sebuah bangunan yang akan dipergunakan oleh pihak lain dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik bangunan sebagaimana sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik dengan yang di antaranya lebih menekankan agar perjanjian sewa-menyewa harus diadakan secara tertulis dengan persetujuan pemilik rumah atau bangunan dan peranan Notaris dalam membuat suatu perjanjian autentik yang mempunyai kekuatan hukum dalam pembuktian pada pengadilan.

Dalam sewa-menyewa bangunan kepada pihak lain juga menimbulkan suatu kecemasan pada pihak pemilik dalam mempergunakan bangunan yang akan disewakan karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tidak mengatur hal-hal yang mengenai adanya tuntutan ganti rugi apabila ada salah satu pihak yang dirugikan akibat dari pihak yang melanggar isi perjanjian atau tidak menaati ketentuan isi perjanjian yang telah disepakati maupun yang telah ditentukan secara khusus dalam peraturan pemerintah tersebut akibat dari pihak yang satu tidak menaati perjanjian yang disepakati menimbulkan kerugian pihak

yang lain. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 hanya menjelaskan mengatur hal-hal yang mengenai apabila salah satu pihak tidak menaati isi perjanjian sehingga adanya pihak yang dirugikan maka ketentuannya pada Pasal 11 yaitu ancaman hubungan sewa menyewa menjadi putus dengan ketentuan lainnya jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik atau pihak yang menyewakan berkewajiban mengembalikan uang sewa, sedangkan jika yang dirugikan pihak pemilik maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat kembali uang sewa yang telah dibayarkan.

Dalam Buku III KUH Perdata ganti rugi karena wanprestasi diatur mulai Pasal 124 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut :²⁷

1. Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya – biaya dan kerugian.
2. keuntungan yang sedianya akan diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata), ini ditujukan kepada bunga-bunga.

²⁷ Salim, *Op. Cit. Hlm. 101.*

Yang diartikan dengan biaya – biaya (ongkos – ongkos), yaitu ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk mengurus obyek perjanjian. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga – bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya – biaya, kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadi perjanjian.

Di dalam Pasal 1249 KUH Perdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materiil, dan ganti rugi immateriil. Kerugian materiil adalah suatu kerugian diderita kreditur dalam bentuk uang/ kekayaan/ benda. Sedangkan kerugian inmateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, mukanya pucat dan lain – lain.

Adapun suatu tuntutan yang bisa dipilih oleh pihak kreditur adalah melakukan tuntutan untuk :²⁸

- a. pemenuhan perjanjian;
- b. pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
- c. ganti rugi saja;
- d. pembatalan perjanjian; atau
- e. pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

²⁸ Rai Widjaya, *Op. Cit. Hlm. 83.*

Bahwa dalam sewa-menyewa rumah /bangunan pada pasar tradisional sesungguhnya mempunyai dampak yang positif yang sama-sama memberikan keuntungan bagi pihak penyewa dan pemilik rumah/bangunan dimana pihak penyewa mendapatkan keringanan dengan fasilitas yang telah disediakan oleh pemilik bangunan dengan syarat bahwa bangunan yang sudah didipercayakan untuk ditempatin dengan membayar uang sewa dengan waktu tertentu harus dipergunakan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan perjanjian sebelumnya dan atau dengan kesadaran untuk memakai sesuatu selayaknya kepunyaan sendiri. Dengan peranan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, pemilik rumah/bangunan dan pihak penyewa mempunyai perbedaan, dimana pihak penyewa dalam posisi lemah yang dibatasi dengan batas waktu yang ditentukan dibandingkan pemilik rumah/bangunan yang mempunyai hak yang penuh.

Peranan Notaris dalam sewa – menyewa rumah/ bangunan pada pasar tradisional sangatlah penting untuk menjamin kekuatan sebuah perjanjian yang dapat menjaga kemungkinan terjadinya sengketa. Karena dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tidak mengatur hal – hal tentang tata cara penyelesaian apabila terjadi sebuah sengketa secara tegas, adapun dalam Undang – undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pada Pasal 14 yang berbunyi bahwa sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Oleh karena itu perjanjian harus dilakukan dengan secara tertulis misalnya pada sewa – menyewa rumah/ bangunan pada pasar tradisional.