



**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 49 TAHUN 1963**

TENTANG

HUBUNGAN SEWA MENYEWA PERUMAHAN

Presiden Republik Indonesia,

Menimbang : bahwa didalam rangka pelaksanaan ekonomi terpimpin menuju kemasyarakatan Sosialis Indonesia perlu diadakan ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan sewa menyewa dan yang mengandung pedoman penetapan harga sewa perumahan yang layak sesuai dengan keadaan;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar;
2. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 No. 40);
3. Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan (Lembaran-Negara Tahun 1963 No. 25);
4. Undang-undang No. 10 Prp Tahun 1960;

Mendengar : Menteri Pertama, Wakil Menteri Pertama bidang Kesejahteraan Rakyat, Wakil Menteri Pertama bidang Dalam Negeri, Menteri Sosial dan Menteri Pemerintahan Umum dan Otonomi Daerah;

M e m e r i t a h k a n :

Menetapkan : **Peraturan Pemerintah tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Yang dimaksudkan dalam peraturan ini dengan :

- a. *perumahan* ialah 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/atau keperluan lain;
- b. *hak sewa* ialah setiap hak yang timbul dengan nama atau dalam bentuk apapun, bertujuan untuk memperoleh hak mempergunakan suatu perumahan dengan membayar harga sewa;
- c. *harga sewa* ialah suatu penggantian dalam bentuk apapun yang dibayarkan atas penggunaan suatu perumahan;
- d. *Kepala Daerah* ialah Kepala Daerah Tingkat II dan bagi Jakarta Raya ialah Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya.

Pasal 2

- (1) Kepala Kantor Urusan Perumahan, selanjutnya disebut Kepala K.U.P., diangkat oleh Kepala Daerah dan wilayah kekuasaannya meliputi wilayah Kepala Daerah yang bersangkutan.
- (2) Dimana dipandang tidak perlu adanya suatu Kantor Urusan Perumahan tugas/wewenang Kepala K.U.P. dilakukan oleh seorang pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

Pasal 3

- (1) Ditiap wilayah Kepala Daerah dibentuk Panitia Perumahan yang anggota-anggota terdiri dari para ahli dan diangkat oleh Kepala Daerah.
- (2) Panitia Perumahan memberikan pertimbangan dalam hubungan dengan perselisihan yang akan diputuskan oleh Kepala K.U.P. menurut keahlian masing-masing anggotanya.

BAB II HUBUNGAN DAN HAK-KEWAJIBAN SEWA MENYEWA

Pasal 4

- (1) Dalam hubungan sewa menyewa pada umumnya berlaku hukum tentang sewa menyewa, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan ini.
- (2) Hubungan sewa menyewa menurut peraturan ini ditimbulkan oleh :
 - a. Hal-hal termaksud dalam pasal-pasal 8, 11 atau 13 peraturan ini, atau
 - b. Surat Izin Perumahan mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Pasal 5

Hanya dengan izin pemilik dan selama waktu sewa penyewa dapat menyewakan sebagian dari perumahan kepada pihak ketiga.

Pasal 6

Dengan persetujuan penyewa pihak yang menyewakan diperkenankan membangun perumahan baru diatas pekarangan perumahan yang disewakan, akan tetapi jika yang menyewakan itu bukan pemilik pekarangan, maka diperlukan pula izin pemilik pekarangan tersebut.

BAB III HARGA SEWA

Pasal 7

- (1) Kepala Daerah tingkat I mengadakan penetapan harga sewa tertinggi setahun sebanyak-banyaknya 4% dari harga bangunan dengan berpedoman ketentuan termaksud dalam daftar lampiran peraturan ini.
- (2) Dengan mengingat pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial bagi perumahan yang diperuntukkan perusahaan atau disewakan kepada Perwakilan, badan atau perusahaan Asing, dengan menyimpang dari ketentuan pada ayat (1) pasal ini, maka dengan persetujuan Menteri Sosial Kepala Daerah tingkat I dapat menetapkan harga sewa yang lebih tinggi.
- (3) Kepala Daerah berwenang menetapkan harga sewa untuk kelompok-kelompok atau jenis-jenis perumahan tertentu atau perumahan yang dipergunakan oleh golongan tertentu yang lebih rendah dari pada yang ditetapkan pada ayat (1) pasal ini.

Pasal 8

- (1) Bilamana ada perselisihan tentang harga sewa, maka Kepala K.U.P., setelah mendengar kedua belah pihak dan dengan memperhatikan pertimbangan Panitia Perumahan, mengadakan keputusan tentang harga sewa tersebut.
- (2) Terhadap putusan mengenai harga sewa tidak diperkenankan banding.

Pasal 9

- (1) Atas permintaan Kepala K.U.P., maka Panitia Perumahan menetapkan harga bangunan.
- (2) biaya penaksiran yang besarnya ditetapkan oleh Kepala Daerah dibebankan kepada yang berkepentingan.

BAB IV PENGHENTIAN SEWA MENYEWA

Pasal 10

- (1) Penghentian sewa menyewa tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya memungkinkan dengan izin Kepala K.U.P. berdasarkan suatu tuntutan penyewa atau yang menyewa :
 - a. karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam persetujuan dan/atau ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang berlaku;
 - b. jika yang menyewakan memerlukan perumahan itu untuk dipergunakan sendiri berdasarkan pertimbangan ekonomi dan keadilan sosial;
 - c. 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-ketentuan yang berlaku;
 - d. dengan dasar-dasar yang ada sangat dikhawatirkan bahwa penyewa akan mengganggu ketertiban/keamanan dalam penggunaan bersama suatu perumahan.
- (2) Kepala K.U.P. dapat menghentikan sewa menyewa perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah apabila :
 - a. perumahan itu tidak dipergunakan sebagaimana mestinya atau penyewa tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Sosial untuk pemegang Surat Izin Perumahan;
 - b. dengan dasar pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial penyewa tidak dapat dibiarkan terus mempergunakan perumahan itu.

Pasal 11

- (1) jika dalam sewa menyewa diperjanjikan suatu jangka waktu sewa dan penyewa menghentikan sewa menyewa sebelum jangka waktu tersebut berakhir, maka orang lainnya yang ikut menggunakan dan yang telah memperoleh izin dari yang menyewakan atau penyewa dapat minta izin kepada Kepala K.U.P. untuk ditetapkan sebagai penyewa untuk sisa waktu sewa.
- (2) Atas permintaan penyewa Kepala K.U.P. dapat memperpanjang waktu sewa menyewa dengan batas tertentu.
- (3) Permintaan tersebut dalam ayat (1) atau ayat (2) pasal ini tidak dikabulkan jika terdapat alasan-alasan termaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf *b*, *c* dan *d* peraturan ini.

Pasal 12

- (1) Kepala K.U.P. memberi izin/menolak penghentian sewa menyewa setelah memperhatikan dan/atau mendengar kepentingan kedua belah pihak.
- (2) Dalam memutuskan segala persoalan sewa menyewa Kepala K.U.P. mendengar pertimbangan Panitia Perumahan.

Pasal 13

- (1) Jika selama waktu sewa perumahan yang disewakan sama sekali musnah, maka persetujuan sewa menyewa gugur demi hukum, kecuali jika ditentukan lain oleh Kepala K.U.P. dengan pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial.
- (2) Jika perumahan hanya sebagian musnah, penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah ia minta pengurangan harga sewa atautkah ia minta penghentian sewa menyewa.

BAB V PENGOSONGAN

Pasal 14

- (1) Kepala K.U.P. atas permintaan yang bersangkutan mengeluarkan surat perintah pengosongan terhadap orang yang menggunakan perumahan tanpa sesuatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.
- (2) Apabila permintaan pengosongan tersebut pada ayat (1) pasal ini tidak ditaati, maka untuk melaksanakan pengosongan Kepala Daerah dapat minta bantuan Polisi atau alat kekuasaan Negara lainnya, yang wajib memenuhi permintaan tersebut.
- (3) Biaya untuk keperluan pelaksanaan pengosongan dibebankan kepada orang yang menggunakan perumahan tersebut pada ayat (1) pasal ini.

BAB VI KETENTUAN ACARA

Pasal 15

- (1) Pada pemeriksaan persengketaan masing-masing pihak dapat dibantu atau diwakili oleh seorang kuasa.
- (2) Pemeriksaan dapat dilangsungkan secara lisan atau tertulis.
- (3) Tiap-tiap panggilan dilakukan dengan surat tercatat.

Pasal 16

- (1) Kepala K.U.P. berwenang memanggil orang-orang untuk didengar sebagai saksi atau ahli dengan sumpah atau tidak.
- (2) Orang-orang tersebut pada ayat (1) pasal ini wajib datang dan wajib memberikan keterangan.
- (3) Jika orang-orang tersebut pada ayat (1) bertempat tinggal dalam wilayah Kepala K.U.P. tidak datang tanpa alasan, meskipun dipanggil secara sah, Kepala Daerah dapat memerintahkan agar mereka dibawa oleh Polisi atau alat kekuasaan Negara lainnya untuk didengar.
- (4) Jika orang-orang tersebut dalam pasal ini bertempat tinggal diluar wilayah Kepala K.U.P. Kepala Daerah dapat minta perantara Kepala Daerah yang bersangkutan untuk mendengarnya.

Pasal 17

Tiap-tiap Kepala K.U.P. diberitahukan kepada pihak-pihak secara lisan atau dengan surat tercatat.

Pasal 18

- (1) Terhadap tiap-tiap putusan mengenai sewa menyewa atau penggunaan perumahan dapat diminta banding kepada Kepala Daerah dalam 30 hari setelah putusan diberitahukan dengan lisan atau dengan surat tercatat terhitung mulai tanggal penerimaan.
- (2) terhadap pelaksanaan putusan pengosongan perumahan tidak diperkenankan banding.
- (3) Putusan banding merupakan putusan terakhir yang mengikat.

BAB VII LARANGAN-LARANGAN DAN KETENTUAN PIDANA

Pasal 19

- (1) Dilarang dengan cara dan bentuk apapun menuntut, menjanjikan menerima atau membayar harga sewa yang lebih tinggi dari harga sewa yang ditetapkan menurut peraturan ini.

- (2) Apabila terjadi pelanggaran terhadap larangan-larangan sebagaimana ditetapkan pada ayat (1) pasal ini maka atas permohonan pihak yang berkepentingan Kepala K.U.P. dapat menyesuaikan hubungan sewa berdasarkan peraturan ini.

Pasal 20

- (1) Dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dapat dipidana karena melakukan pelanggaran :
 - a. barangsiapa yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah;
 - b. barangsiapa melanggar ketentuan termaksud dalam Pasal 19 ayat (1) peraturan ini.
- (2) Dengan pidana penjara selama-lamanya 1 (satu) tahun dapat dipidana karena melakukan kejahatan, barangsiapa yang menggunakan perumahan dengan kekerasan, ancaman kekerasan atau penipuan.
- (3) Pengadilan dalam putusannya memerintahkan pengosongan perumahan termaksud pada ayat (1) atau (2) pasal ini.

Pasal 21

- (1) Jika sesuatu perbuatan yang menurut Bab VII peraturan ini dapat dipidanakan dilakukan oleh badan hukum, maka dakwaan dijalankan dan pidana dijatuhkan kepada anggota-anggota pengurusnya.
- (2) Jika badan hukum itu berkedudukan diluar wilayah Republik Indonesia maka dakwaan dijalankan dan pidana dijatuhkan kepada wakilnya setempat ditempat perbuatan itu dilakukan.
- (3) Yang ditetapkan dalam ayat-ayat dimuka ini berlaku pula terhadap badan hukum yang bertindak sebagai pengurus atau wakil dari badan hukum yang lain.

Pasal 22

Kepala Daerah dapat menunjuk pejabat-pejabat untuk diberi wewenang menyidik tindak pidana termaksud dalam **BAB VII** peraturan ini disamping pejabat-pejabat lainnya yang pada umumnya mewajibkan menyidik tindak pidana.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

- (1) Pada waktu peraturan ini diundangkan, maka semua persetujuan sewa menyewa :
 - a. berlaku terus sampai jangka waktunya tersebut dalam perjanjian berakhir;
 - b. bagi perumahan yang jangka waktunya sewa menyewa tidak ditentukan, berlaku terus selama tidak dihentikan menurut peraturan ini.
- (2) Ketentuan pada ayat (1) huruf *b* pasal ini berlaku juga bagi perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Pasal 24

- (1) Perkara-perkara mengenai sewa menyewa/penggunaan perumahan, yang pada waktu peraturan ini diundangkan :
 - a. sudah diputus pada tingkat terakhir dan putusannya telah dilaksanakan, dinyatakan telah selesai;
 - b. sudah diputus, tetapi putusannya belum dilaksanakan, maka pelaksanaannya diserahkan kepada Kepala Daerah;
 - c. belum diputus, diserahkan kepada Kepala K.U.P. untuk diselesaikan menurut peraturan ini.
- (2) Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan sesudah tanggal berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 Tahun 1962 (3 Agustus 1962) dinyatakan sebagai dikeluarkan menurut peraturan ini.

Pasal 25

Penyelesaian persoalan mengenai Perumahan Pemerintah atau perumahan umum yang dipergunakan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam „Burgelijke Woningregeling” (Stbl. 1934 No. 147 yang telah diubah dan ditambah, terakhir dengan Stbl. 1949 No. 338), diputuskan oleh Kepala K.U.P. bersama-sama dengan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga menurut peraturan ini.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

„Huurprijsbesluit 1949” yaitu keputusan „Directeur van Economische Zaken” dahulu tertanggal 28 April 1949 No. 770 / KP. 841 (Jv. Crt. 1949 No. 35), dengan ini dicabut.

Pasal 27

- (1) Peraturan Pemerintah ini disebut Peraturan Sewa Menyewa Perumahan.
- (2) Peraturan ini mulai berlaku pada hari diundangkannya.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatan dalam Lembaran-Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 3 Agustus 1963.
Pj. Presiden Republik Indonesia.

DJUANDA

Di undangkan di Jakarta
Pada tanggal 3 Agustus 1963.

Sekretaris Negara,

A.W. SURJOADININGRAT (S.H).

DAFTAR LAMPIRAN
PERATURAN PEMERINTAH No.49 TAHUN 1963
tentang
HUBUNGAN SEWA MENYEWA PERUMAHAN.
A. PERSENTASI PERBANDINGAN HARGA SEWA
PERUMAHAN DENGAN LUAS DAN UMUR BANGUNAN
YANG SAMA.

Golongan menurut konstruksi, perlengkapan dan letak bangunan	PENGUNAANNYA UNTUK							
	Rumah tinggal	Toko	Gudang	Bengkel	Pabrik/ Bioskop	Kantor	Sekolah	Hotel/ Losmen
	1	2	3	4	5	6	7	8
I	100 %	135 %	100%	130%	150%	120%	110%	130%
I-A	95%	125 %	95%	120%	140%	115%	105%	120%
II	95%	125 %	95%	120%	140%	115%	105%	120%
II-A	90%	115 %	90%	110%	130%	110%	100%	110%
III	50%	70%	50%	65%	70%	60%	5%	65%
III-A	45%	60%	45%	55%	65%	55%	50%	55%
IV	45%	60%	45%	55%	65%	55%	50%	55%
IV-A	40%	50%	40%	50%	55%	50%	45%	50%
V	20%	27%	20%	26%	30%	24%	22%	26%

Golongan :

- I = Bangunan permanen yang mempunyai aliran listrik dan saluran air minum.
- II = Bangunan permanen tanpa aliran listrik dan saluran air minum.
- III = Bangunan semi-permanen yang mempunyai aliran listrik dan saluran air minum.
- IV = Bangunan semi-permanen tanpa aliran listrik dan saluran air minum.
- V = Bangunan non-permanen (darurat) dengan perlengkapan seadanya.

I, II, III, dan IV terletak dipinggir jalan besar dan bagian-bagian terbaik dalam kota/daerah.

I-A, II-A, III-A, IV-A dan V mengenai bangunannya sama dengan golongan masing-masing tersebut diatas dan perbedaannya ialah pada letaknya, yaitu tidak dipinggir jalan besar tetapi masih dibagian-bagian yang baik dalam kota/daerah.

Bangunan permanen : konstruksinya dari dinding tembok, kerangka beton bertulang, lantai tegel teraso atau dapat disamakan dengan itu atap genteng kodok/sirap, langitan eternit, semua bahan-bahannya mempunyai kwaliteit baik, bangunannya lengkap dengan dapur, kamar mandi dan W.C. serta mempunyai perlengkapan listrik dan saluran air minum/sumur.

Bangunan semi-permanen : konstruksinya dari sebagian tembok sebagian papan atau keseluruhannya dinding papan, kerangka kayu, lantai semen, tegel/biasa langitan bambu, atap genteng, bangunannya lengkap dengan dapur, kamar mandi, W.C. dan mempunyai perlengkapan untuk penerangan listrik dan saluran air minum/ sumur, serta pelaksanaan pembangunan yang baik.

Bangunan non-permanen : konstruksinya darurat dengan dinding/kerangka dari bambu, lantai semen/tanah, atap genteng daun dan perlengkapan atas pelaksanaan seadanya.

B. PENILAIAN HARGA BANGUNAN :

1. Harga bangunan ditaksir menurut biaya pembangunannya (bouwkosten) pada waktu dilakukan penaksiran dan menurut keadaan setempat masing-masing untuk bangunan permanen, semi permanen dan non-permanen yang telah dirumuskan diatas. Sesuai dengan daftar huruf A diatas maka perbandingan harga antara tiga jenis bangunan tersebut ialah 100%, 50%, 20%.
2. Pengurangan harga bangunan dapat diberikan terhadap bangunan yang kurang memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah dirumuskan dihuruf A diatas, misalnya suatu bangunan permanen yang pelaksanaan pembangunannya tidak sempurna, terletak dalam kampung/gang tidak dipinggir jalan besar, terdapat beberapa kerusakan atau hal-hal yang tidak menyenangkan (ongerief) dan sebagainya. Besarnya persentasi (%) pengurangan ditetapkan menurut keadaan bangunan dan jumlahnya tidak boleh melebihi 30% dari pada harga yang ditetapkan menurut huruf B angka 1 diatas ini.
3. Penyusutan harga bangunan diberikan sesuai dengan umurnya, apabila selama itu tidak pernah diadakan perbaikan dan besarnya persentasi penyusutan ditetapkan untuk tiap-tiap tahunnya terhadap:
 - a. bangunan permanen, 2% dari pada harga menurut huruf B angka 1 diatas,
 - b. bangunan semi permanen, 4% dari pada harga menurut huruf B angka 1 diatas,
 - c. bangunan non-permanen, 10% dari pada harga menurut huruf B angka 1 diatas, dengan ketentuan bahwa terhadap suatu bangunan yang semestinya disusut habis misalnya bangunan permanen yang berumur lebih dari 50 tahun masih diberikan nilai harga bangunan 5% dari pada harga menurut huruf B angka 1 diatas atau lebih dari 5% tersebut mengingat keadaan bangunan yang sebenarnya dan keadaan setempat.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 49 TAHUN 1963

TENTANG

HUBUNGAN SEWA MENYEWAWA PERUMAHAN

UMUM

1. Peraturan Sewa Menyewa Perumahan dikeluarkan sebagai pelaksanaan dari pada apa yang harus diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah menurut pasal-pasal 2 ayat (2) Perpu No. 6 Tahun 1962 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963.
2. Sebagai diketahui hubungan antara pemilik perumahan dan penyewanya amat dipengaruhi oleh dua faktor, yakni:
 - a. harga sewa dan
 - b. Surat Ijin Perumahan (**S.I.P.**)

Ad.a : „Huurprijsbesluit 1949” tidak sesuai lagi dengan keadaan pada dewasa ini dan sangat menghambat hasrat membangun perumahan oleh karena mana dicabut dan dalam Peraturan Sewa Menyewa Perumahan ini diberikan pedoman lain untuk harga sewa, yang sekalipun menjamin penghasilan yang layak bagi pemilik perumahan tetapi harga sewa mana masih dibatasi sedemikian rupa sehingga para penyewa yang masih tergolong tak mampu toh masih dapat membayarnya.

Ad.b : Praktek sehari-hari menunjukkan bahwa S.I.P. yang dahulu dikenal dengan sebutan **V.B.**, juga menghambat pembangunan perumahan antara lain karena untuk mendiami rumahnya sendiri pemilik diharuskan minta S.I.P. dahulu dari instansi yang berwajib yang belum tentu dikabulkan, dan dari itu S.I.P. yang dikeluarkan menurut peraturan perundangan yang lama secara berangsur-angsur dihapuskan. Dengan sendirinya bagi perumahan yang sudah dibebaskan dari pada S.I.P. atau yang tidak lagi „dikuasai oleh Kepala Daerah”, misalnya perumahan yang baru dibangun, tidak berlaku lagi ketentuan-ketentuan khusus mengenai perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah tercantum dalam pasal-pasal 4 ayat (2) dan 10 ayat (2) Peraturan Sewa Menyewa Perumahan ini.

3. Selanjutnya hubungan antara pemilik perumahan dan penyewanya dalam peraturan ini didasarkan atas sewa menyewa, dan hanya jika timbul suatu perselisihan dalam menentukan harga sewa dan hubungan sewa menyewa baru diadakan pengawasan dan pimpinan oleh Pemerintah sesuai dengan Program ekonomi terpimpin menuju kemasyarakatan sosial Indonesia.

Jika hukum perdata Barat sebagai tercantum dalam bab VII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bersifat liberal mengatur hubungan sewa menyewa dan hanya berlaku terhadap golongan tertentu saja, maka Peraturan Sewa Menyewa Perumahan ini yang selain memuat hukum sewa menyewa yang berlaku untuk setiap warga-negara dan mengenai semua perumahan baik dikota maupun dipelosok-pelosok, juga didasarkan atas hukum adat sebagai inti Hukum Indonesia yang disesuaikan pula dengan keadaan masa terpimpin ini.

4. Segala urusan mengenai sewa menyewa dimasukkan dalam wewenang Kepala K.U.P. atau pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah dan oleh karena yang memeriksa urusan mengenai sewa menyewa itu bukannya pengadilan, maka dapat digunakannya cara pemeriksaan yang sederhana serta pelaksanaan putusannya yang cepat pula. Dianggap perlu memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan untuk mohon banding terhadap putusan intansi pertama kepada Kepala Daerah yang dianggap sebagai sesepuh dalam daerahnya itu. Meskipun tidak termaktub, namun maksudnya ialah bahwa kasasi tidak diperkenankan.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1.

Perkataan „mempergunakan” diartikan luas dan mencakup menempati, mendiami dan memakai.

Dalam „, penggantian dalam bentuk apapun termasuk juga jasa dan sebagainya yang diberikan untuk penggunaan suatu perumahan, sehingga dengan demikian itu termasuk juga penggunaan perumahan dinas/intansi yang tersimpul dalam perjanjian kerja”.

Orang yang mondok/menumpang atau yang menjadi pembantu rumah tangga, yang ikut berdiam dalam perumahan tersebut, menurut tafsiran ini dapat dimasukkan dalam golongan „onderhurder”, namun demikian orang-orang tersebut dikecualikan dari ketentuan ini, karena sifat kehidupan Bangsa Indonesia adalah kekeluargaan.

Pasal 2.

Pasal ini dihubungkan dengan pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963 (Lembaran-Negara Tahun 1963 No. 25).

Pasal 3.

Dapat diangkat sebagai “ahli” ialah antara lain Pejabat-pejabat dari Pengadilan, Kejaksaan, Kepolisian, Intansi Sosial, Pekerjaan Umum, Agraria, Inspeksi/Kantor Harga dan sebagainya.

Pasal 4.

Ayat (1) :

Berkenaan dengan apa yang telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 3 dimuka maksud ayat (1) ini adalah pada umumnya untuk menghentikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai „huurrecht” dan sebagainya dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang masih bersifat liberal, dan menggantikannya dengan Peraturan Sewa Menyewa Perumahan ini.

Ayat (2) :

Selain hubungan sewa menyewa yang pada umumnya tercipta karena suatu persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan, maka didalam masa ekonomi terpimpin ini dikenal juga hubungan sewa menyewa yang ditimbulkan oleh peraturan perundangan yaitu sebagai akibat dari pada adanya perselisihan mengenai harga sewa (pasal 8) atau karena adanya izin melanjutkan/memperpanjang waktu sewa dengan pertimbangan ekonomis dan keadilan sosial (pasal-pasal 11 dan 13).

Kemudian hubungan sewa menyewa yang tercipta menurut ayat (2) huruf b pasal ini adanya hanya dalam masa peralihan saja berdasarkan ketentuan dalam pasal 4 ayat (2) Perpu No. 6 tahun 1962 jo pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963 dan hanya berlaku bagi perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah. Mempergunakan perumahan tersebut tanpa S.I.P. adalah tidak sah, meskipun sudah dengan persetujuan pemilikannya.

Pasal 5.

Jika sewa menyewa berakhir, maka dengan sendirinya berakhir juga “onderhuur”.

Pasal 6.

Pada umumnya pemilik perumahan adalah pemilik pula perkarangannya. Untuk merangsang pembangunan pemilik perumahan diberi kesempatan untuk membangun perumahan lagi diperkarangan tersebut dalam persetujuan penyewa. Dalam hukum Adat seringkali terjadi bahwa pemilik perumahan bukanlah pemilik pekarangan. Dalam keadaan demikian ini diperlukan persetujuan dari penyewa dan izin dari pemilik pekarangan.

Pasal 7.

Pada waktu mulai berlakunya peraturan ini masih banyak penggunaan perumahan didasarkan atas S.I.P. dengan harga sewa menurut “Huurprijsbesluit” 1949, yang sangat rendah. Jika harga sewa kemudian disesuaikan dengan harga sewa baru menurut pedoman termaksud pada ayat (1) pasal ini, maka sebagian besar dari masyarakat, termasuk pegawai negeri, tidak akan mampu membayarnya. Dalam keadaan yang masih demikian Kepala Daerah dapat menentukan harga sewa lain (ayat 3).

Pasal 8.

Putusan Kepala K.U.P. mengenai perselisihan harga sewa perumahan menurut pasal ini dengan sendirinya mengikat pihak yang menyewakan dan penyewanya.

Pasal 9.

Penentuan harga menggunakan Pedoman harga termaksud lampiran.

Pasal 10.

Ayat (1) :

Tersebut berlaku menyeluruh dan bagi semua perumahan sedangkan ayat (2) pasal ini berlaku secara khusus ialah untuk perumahan yang masih memakai S.I.P. saja. Penghentian sewa menyewa, baik dengan maupun tanpa tuntutan yang menyewakan/penyewa, mengakibatkan dengan sendirinya tidak berlakunya lagi S.I.P. yang bersangkutan, sehingga untuk penggunaan selanjutnya perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah itu diperlukan S.I.P. baru menurut ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963. Kekhawatiran termaksud pada ayat (1) huruf c harus dibuktikan. Berat ringannya pelanggaran/kelalaian dan berat ringannya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang menjadi akibatnya harus dipertimbangkan dengan seksama. Penunggakan pembayaran harga sewa yang dalam beberapa hal dapat dianggap sebagai pelanggaran ringan janganlah mengakibatkan lekas-lekas dikeluarkannya putusan penghentian sewa, tetapi baiklah kiranya penyewa diberi kesempatan untuk melunasi tunggakan sewa tadi. Demikian itu bila ternyata tidak ada itikad jelek pada dirinya penyewa.

Jika dalam pertimbangan secara ekonomis dan menurut keadilan sosial terdapat keadaan yang sama beratnya antara pihak-pihak yang bersangkutan maka dapat juga diputuskan penghentian sewa menyewa untuk sebagian saja dari pada perumahan yang bersangkutan. Apabila disediakan penampungan bagi pihak yang harus menyerahkan kembali perumahan (mengosongkan), maka sudah sepatutnya bahwa pejabat yang berwenang memutuskan penghentian sewa menyewa (atau pengosongan) itulah yang dapat menentukan apakah perumahan itu tempat yang disediakan itu layak atau tidak untuk penampungan yang dimaksudkan.

Pasal 11.

Ayat (1) :

“Orang lainya yang ikut menggunakan dan yang telah memperoleh hak dari penyewa” ialah misalnya “penumpang”, terkenal berhubung dengan sifat kekeluargaan bangsa Indonesia. Jika penyewa karena suatu sebab, misalnya pensiun atau pindah dan sebagainya, mengakhiri sewa menyewa, maka dianggap layak orang termaksud diberi kesempatan melanjutkannya untuk sisa waktunya yang ditentukan. Dalam hal ini perlu diperhatikan adanya itikad baik pihak penyewa atau orang termaksud untuk mencegah penyelundupan “uang kunci”.

Ayat (2) :

Perpanjangan dengan batas waktu tertentu ini, misalnya karena terdapat hal-hal atau keadaan yang tidak diketahui pada waktu diadakan perjanjian sewa menyewa, dan oleh karena itu dianggap masih perlu diberikan kesempatan lagi bagi penyewa untuk berusaha mencari perumahan lain.

Ayat (3) :

Alasan untuk tidak mengabulkan permintaan melanjutkan atau memperpanjang sewa menyewa adalah sama dengan alasan untuk mengizinkan penghentian sewa menyewa.

Pasal 12.

Cukup jelas.

Pasal 13.

Dalam misalnya kebakaran, maka Kepala K.U.P. dapat memberikan izin dilanjutkan sewa menyewa dengan atau tanpa syarat, putusan mana menimbulkan hubungan sewa menyewa menurut pasal 4 ayat (2) huruf a pasal ini.

Pasal 14.

Pengosongan dilakukan terhadap orang yang menggunakan perumahan :

- a. yang tak mempunyai persetujuan sewa menyewa dengan yang berhak menyewakannya;
- b. yang tidak seizin Kepala K.U.P. untuk melanjutkan/memperpanjang waktu sewa;
- c. yang tidak mempunyai S.I.P. mengenai perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah, walaupun dengan persetujuan sewa penyewa. Selama perumahan masih didalam penguasaan Kepala Daerah, maka selain pemilik dan penyewa Kepala Daerah pun termasuk golongan “yang bersangkutan”.

Pasal 15.

Surat tercatat berarti juga surat yang dikirimkan dengan buku ekspedisi.

Pasal 16 dan 17.

Cukup jelas.

Pasal 18.

Cukup dijelaskan dalam Penjelasan Umum sub 4

Pasal 19.

Ayat (3) :

Maksud ayat ini ialah agar Kepala K.U.P. merubah hubungan sewa menyewa sesuai dengan peraturan ini mengenai harga sewa, misalnya „uang kunci” diperhitungkan sebagai harga sewa. Tentu saja tindakan Kepala K.U.P. tidak dapat menghindarkan bahwa penyewa dan yang menyewakan dapat dituntut melanggar pasal ini.

Pasal 20.

Ketentuan pidana ini diperlukan terutama untuk ditunjukkan terhadap mereka yang “menyerobot” perumahan atau pemakai yang dimaksudkan dalam penjelasan pasal 14 peraturan ini.

Pasal 21.

Cukup jelas.

Pasal 22.

Penjabat yang dimaksudkan dalam pasal ini tergolong “Polisi tak bergaji”

Pasal 23.

Pada umumnya perumahan lama dan perumahan yang memakai S.I.P. tidak mempunyai jangka waktu sewa menyewa yang ditentukan. Untuk perumahan yang memakai S.I.P. sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963.

Pasal 24.

Cukup jelas.

Pasal 25.

Menurut pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1963 maka “Burgelijke Woningregeling” masih tetap berlaku. Pada waktu diundangkan Peraturan Sewa Menyewa Perumahan ini terdapat perumahan yang seharusnya diatur oleh “Burgelijke Woningregeling” itu. Untuk menertibkan penggunaan perumahan ini, maka penyelesaiannya diserahkan kepada Kepala K.U.P. bersama-sama dengan pejabat yang ditunjuk oleh menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga, sehingga pengosongan dan lain sebagainya dapat diselesaikan menurut peraturan ini juga.

Pasal 26 dan 27.

Cukup jelas.

Mengetahui :
Pejabat Sekretaris Negara,

A. W. SURJOADININGRAT (S.H)