
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TIDAK SERTA MERTA DAPAT MEMUTUSKAN HUBUNGAN SEWA MENYEWAWA ANTARA PEMILIK DAN PENYEWAWA RUMAH

Oleh :
Gostan Adri Harahap, SH. M. Hum.
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum (STIH) Labuhanbatu
Rantauprapat

ABSTRAK

Kehidupan sehari-hari sewa menyewa rumah adalah suatu fenomena yang selalu terjadi di tengah-tengah masyarakat, sehingga kadangkala sewa menyewa rumah tersebut menjadi permasalahan, hal itu dapat terjadi apabila masih berlangsungnya waktu sewa. Kemudian si pemilik rumah menjual rumah tersebut kepada pihak ketiga, sehingga pihak ketiga tersebut ingin menguasai sepenuhnya rumah yang dibelinya, akan tetapi bagaimana apabila rumah tersebut sedang disewakan ? untuk itulah maka hukum perlu mengatur bagaimana agar perselisihan tersebut dapat diselesaikan, dengan memberikan perlindungan kepada penyewa.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli Rumah, Sewa Menyewa

Pendahuluan

Dalam kehidupan sehari-hari selalu ditemui beberapa permasalahan hukum terhadap hubungan sewa menyewa yang dilakukan si pemilik dan si pemakai (penyewa) rumah, hal ini kadang kala terjadi disebabkan terjadinya jual beli rumah yang dilakukan oleh pemilik dengan pihak ketiga, sedangkan rumah tersebut masih disewakan pemilik kepada penyewa.

Setelah dilakukannya jual beli sudah tentu si pembeli (pihak ketiga) sebagai pemiliknya sangat berkeinginan agar secepatnya untuk dapat menguasai (menempati) rumah tersebut. Walaupun di dalam rumah tersebut masih ada penyewa yang menempati rumah tersebut. Sehingga melalui bantuan pemilik sebelumnya maka si penyewa dipaksa harus mengosongkan rumah

terbut, perintah pengosongan dapat saja dilakukan oleh si pemilik sebelumnya, asalkan saja antara dia dan penyewa rumah sudah ada perjanjian yang menyebutkan bahwa si penyewa wajib mengosongkan rumah yang disewanya apabila rumah tersebut dijual atau dipindahtangankan kepada pihak ketiga.

Akan tetapi apabila perjanjian tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, maka si penyewa akan dilindungi hak oleh undang-undang. Untuk melindungi penyewa agar dapat menikmati hak sewanya tersebut maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan beberapa perlindungan hukum, sehingga sampai habis batas waktu yang ditentukan si penyewa tidak dapat diganggu haknya untuk menikmati hak sewa atas rumah

yang ditempatinya, sepanjang tidak diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Pasal 1576 KUH Perdata ditegaskan bahwa : Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Sehingga dengan adanya ketentuan tersebut terlihat Undang-Undang Hukum Perdata melindungi hak sewa yang masih berjalan, sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut.

Apabila si pemilik mengusir penyewa padahal jangka waktu sewa belum habis, dengan alasan bahwa rumah tersebut telah dijualnya kepada pihak ketiga maka si penyewa dapat meminta perlindungan hukum kepada Pengadilan Negeri dengan cara menggugat si pemilik rumah, seperti yang dilakukan oleh Tjin Seng (penyewa) terhadap Alwi Liusman (pemilik rumah) dalam Surat Gugatan Nomor 161/Pdt/1984/PN-Mdn

Perjanjian Jual beli

Untuk membahas uraian materi tulisan ini lebih mendalam, maka sebaiknya diuraikan terlebih dahulu pengertian tentang definisi perjanjian, yaitu ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1313 KUH Perdata ditentukan definisi tentang perjanjian yaitu :

Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Disamping itu mengenai definisi perjanjian dapat pula dilihat dari beberapa pendapat para sarjana antara lain :

Prof. R. Subekti, SH mengatakan bahwa :

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Achmad Ichsan, SH mengatakan :

Perjanjian itu adalah suatu hubungan atas dasar hukum kekayaan (*Vermongenstrechtelijke betrekking*) antara dua pihak atau lebih dalam mana pihak yang satu berkewajiban memberikan sesuatu prestasi atas mana pihak yang lain mempunyai hak terhadap prestasi itu.²

Sedangkan M. Yahya Harahap berpendapat bahwa :

Perjanjian atau verbintenenis mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³

Sesuai dengan pengertian tersebut diatas, maka dapat kita lihat secara terperinci tentang definisi perjanjian jual beli atau yang selalu disebut jual beli.

¹ Subekti, R. Prof. SH, 1989, Aneka Perjanjian, Bandung, Alumni, hal 1.

² Ichsan Achmad, SH, tanpa tahun, Hukum Perdata I-B, Jakarta, Pembimbing masa, hal 15.

³ Harahap, M. Yahya, SH, 1986, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung, Penerbit Alumni, hal 198.

Jual beli adalah salah satu jenis (macam/bentuk) dari perjanjian (persetujuan) disamping sewa menyewa, pinjam meminjam dan lain-lain. Karena jual beli merupakan perjanjian, maka sebelum penulis menguraikan tentang jual beli, terlebih dahulu akan menguraikan tentang pengertian perjanjian secara umum.

Pengertian jual beli secara juridis diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi :

Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli, dengan perkataan lain bahwa perjanjian jual beli mengikatkan dua pihak, yang satu disebut penjual sedangkan yang lainnya disebut pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang timbul secara timbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Hukum Belanda yaitu : *“koopt en verkoopt”* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *“verkoopt”* (menjual) sedangkan pihak yang lain *“koopt”* (membeli).⁴

Dari istilah tersebut akan menimbulkan dua hak dan kewajiban yang saling berlawanan, sebab yang dijanjikan oleh

pihak yang satu (pihak penjual) berkewajiban menyerahkan benda miliknya yang telah ditawarkan dengan suatu hak untuk menerima sejumlah uang sebagai pembayaran, sedangkan bagi pembeli kewajiban si penjual untuk menyerahkan benda itu adalah merupakan suatu hak, dan hak si penjual untuk menerima sejumlah uang sebagai harga adalah kewajiban.

Akan tetapi yang merupakan kewajiban utama (kewajiban pokok) dari si penjual adalah :

- a. menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;
- b. menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung atas cacat-cacat yang tersembunyi.⁵

Penyerahan barang dalam jual beli, merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan si pembeli, hal ini sesuai juga dengan pendapat Prof. R. Subekti, SH yang mengatakan :

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

Kewajiban utama yang kedua dari si penjual adalah menjamin atau menanggung barang yang dijualnya tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata yang menegaskan :

⁴ Subekti, Prof.R., SH, Op cit, hal 2.

⁵ Ibid, hal 8.

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.

Dari bunyi pasal tersebut di atas M. Yahya Harahap. SH menyimpulkan bunyi Pasal 1491 KUH Perdata ini menjadi dua macam tanggungan (jaminan atas barang yang dijual si penjual) jaminan tersebut adalah :

- a. Menjamin tenteram dan damai kekuasaan pemilikan pembeli, tanpa ganggu gugat dari siapapun juga.
- b. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak mempunyai cacat tersembunyi dan cacat nyata.⁶

Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa kewajiban dari si penjual antara lain :

1. Menjamin barang bebas dari gangguan pihak ketiga.
2. Menjamin barang bebas dari sitaan atau agunan dari suatu hutang.
3. Menjamin barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi.

Menjamin barang bebas dari gangguan pihak ketiga adalah bahwa dalam perjanjian jual beli tersebut penjual, harus bertanggung jawab terhadap barang yang dijual dari

tuntutan pihak ketiga berdasarkan hak milik atau hak sewa maupun berdasarkan tuntutan harta warisan.

Menjamin barang bebas dari sitaan atau agunan dari suatu hutang, ditentukan bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap barang yang menjadi objek jual beli dari tuntutan pihak lain atas dasar hak *privelegie* (hak istimewa atau hak didahulukan) dalam pembayaran hutang karena agunan barang baik dalam gadai ataupun hipotik, penjual juga bertanggung jawab atas barang tersebut atas sitaan dari suatu perkara di Pengadilan.

Menjamin barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi maksudnya, penjual harus bertanggung jawab terhadap kualitas barang tersebut jangan sampai terganggu pemakaiannya karena ditemuinya suatu cacat, yang mana cacat dari barang tersebut tidak ditemui pada saat dilakukan jual beli, akan tetapi ditemui setelah terjadinya jual beli.

Seperti apa yang telah penulis uraikan terdahulu bahwa pada jual beli, apa yang menjadi hak penjual adalah merupakan kewajiban bagi pembeli demikian pula sebaliknya, apa yang menjadi kewajiban penjual adalah merupakan hak bagi pembeli, dengan demikian setelah penulis menguraikan tentang hak dan kewajiban penjual, secara otomatis penulis juga telah menyinggung tentang kewajiban dan hak pembeli.

Maka dapat diketahui hak dari pembeli itu antara lain adalah sebagai berikut:

⁶ Harahap. M. Yahya, SH, Op cit, hal 195.

- a. Menerima penyerahan barang yang dibelinya dari penjual.
- b. Berhak untuk ditanggung penjual atau dijamin penjual untuk menikmati barang yang dibelinya tersebut dengan tenteram dan berhak untuk dijamin bahwa tidak ada cacat tersembunyi.

Sedangkan kewajiban utama dari si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana kesepakatan penjual dan pembeli sebelumnya. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang, jual beli tidak mempunyai arti dengan tidak adanya harga itu, karenanya Pasal 1513 KUH Perdata menegaskan :

Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan.

Oleh karenanya pembayaran harga ini merupakan kewajiban (prestasi) yang harus dilaksanakan si pembeli, maka seandainya ia tidak melaksanakan maka si pembeli dapat ditegur bahwa ia telah lalai melakukan prestasi (wanprestasi). Harga yang dimaksudkan disini adalah merupakan sejumlah uang, sebab apabila diberikan dalam bentuk barang maka namanya bukan jual beli tetapi tukar menukar, demikian juga apabila harga itu dibayar dengan jasa maka namanya adalah hubungan pekerjaan.

Selanjutnya adakalanya pembeli menunda pembayaran atas harga barang yang

dibelinya dari penjual, penangguhan/penundaan pembayaran ini sebagai akibat gangguan yang dialami oleh pembeli atas barang yang dibelinya.

Gangguan itu tidak dapat berupa gugatan atau tuntutan yang berupa hak sewa, hak hipotik pihak ketiga yang masih melekat pada barang tersebut, dengan gangguan itu sehingga pembeli benar-benar terganggu menguasai dan memiliki barang tersebut, hak menunda pembayaran memang sengaja diberikan pada pembeli, demi untuk melindungi kepentingan pembeli atas kesewenang-wenangan penjual yang tidak bertanggung jawab atas jaminan pembayaran akibat gangguan baru berakhir sampai ada kepastian lenyapnya gangguan

Meskipun tidak disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli, tetapi tukar menukar.⁷

Dari pendapat Prof. R. Subekti, SH tersebut di atas, penulis sangat menyetujuinya dan sependapat, sebab walaupun bagaimanapun apabila harga tersebut diganti dengan barang maka perjanjian ini dikatakan sebagai tukar menukar (barter).

Selanjutnya yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barangnya tadi, yang harus dilakukan

⁷ Prof. R. Subekti, SH, Op cit, hal 78.

adalah penyerahan atau levering, dimana diketahui bahwa berdasarkan macam-macamnya barang. Menurut Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis yaitu :

1. Penyerahan terhadap barang bergerak.
2. Penyerahan terhadap barang tak bergerak.
3. Penyerahan terhadap piutang atas nama.

Penyerahan terhadap barang bergerak yang berujud diatur dengan Pasal 612 ayat 1 KUH Perdata, diserahkan secara nyata (feitelijk levering) antara si penjual dan si pembeli.

Penyerahan terhadap barang tak bergerak diatur dalam Pasal 616 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penyerahan atau penunjukkan terhadap kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman dengan suatu akta.

Penyerahan terhadap piutang atas nama diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH Perdata disebutkan penyerahan dilakukan dengan membuat sebuah akta di bawah tangan.

Dimana tentang penyerahan ini kelak akan penulis uraikan secara tersendiri pada sub bab mengenai Harga dan Penyerahan Dalam Jual beli.

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat berarti bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian telah bersepakat atau telah seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan, dimana para pihak tidak mendapat suatu tekanan, paksaan, penipuan dan atau kesilapan, apabila hal ini ditemui menurut Pasal 1321 KUH Perdata sepakat itu tidak pernah ada atau sepakat itu tidak sah.

Cakap (bekwaam) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah dianggap cakap menurut hukum, akan tetapi untuk mengetahui orang-orang yang digolongkan tidak cakap terlihat pada pasal 1330 KUH Perdata.

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian (jual beli), bahwa apa yang harus diserahkan dalam perjanjian atau persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berujud benda/barang (*zaak*).

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang keempat untuk sahnyanya suatu perjanjian (jual beli), mengenai syarat ini Pasal 1335 KUH Perdata mengatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hal ini juga berlaku terhadap jual beli.

Adapun yang dimaksud dengan sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan (mendorong) seseorang untuk membuat suatu perjanjian tetapi yang dimaksudkan adalah isi perjanjian itu.

Berkenaan dengan sebab ini Prof.R. Subekti, SH mengeluarkan pendapatnya antara lain :

Sebab itu adalah “isi perjanjian itu sendiri”, ini berarti bahwa pada jual beli harus secara tegas disebutkan bahwa perjanjian tersebut adalah jual beli, dan isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku dan kesusilaan.⁸

Dalam perjanjian jual beli ada dikenal tentang kewajiban dan hak para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Dalam hubungan hak dan kewajiban berlaku sistem timbal balik antara satu dengan yang lainnya, sebab apa yang menjadi hak penjual adalah merupakan kewajiban bagi si pembeli, dan apa yang menjadi hak dari si pembeli adalah merupakan kewajiban bagi si penjual.

Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Apabila kita perhatikan penegasan Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan bahwa sewa menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak

tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Dari penegasan tersebut di atas dapat dikatakan bahwa sewa menyewa perumahan merupakan perjanjian (kontrak) yang dibuat oleh pemilik dengan penyewa rumah, baik secara lisan maupun tertulis, yang tujuannya adalah untuk penggunaan suatu rumah dalam waktu dan dengan pembayaran sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya apabila diperhatikan pada Pasal 1576 KUH Perdata ditegaskan : Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.

Dari ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah, adalah selalu mengikuti objek atau rumah yang dijadikan tujuan dari perjanjian, dengan pengertian jika rumah yang bersangkutan dijual, maka perjanjian sewa menyewa tidak menjadi hapus, akan tetapi tetap melekat pada rumah tersebut.

Selain ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata tersebut di atas, ketentuan –

⁸ Ibid, hal 19.

ketentuan lain yang perlu diperhatikan tentang sewa menyewa rumah adalah Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1963 tentang Hubungan sewa menyewa perumahan, sebagaimana telah dirubah oleh Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 1981 yang menyatakan bahwa hubungan sewa menyewa ditimbulkan oleh :

- a. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;
- b. Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Dari ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut di atas dapat dalam prakteknya terlihat dua macam bentuk perjanjian sewa menyewa rumah, yaitu sewa menyewa rumah milik perseorangan dan sewa menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah. Untuk sewa menyewa rumah milik perseorangan dapat dilakukan dengan adanya persetujuan antara pemilik dengan penyewa, sedangkan untuk perumahan yang dikuasai oleh Kepala Daerah memerlukan adanya Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan (KUP).

Setelah penulis menguraikan tentang sewa menyewa rumah, maka penulis akan menguraikan secara singkat sebuah Putusan Pengadilan Negeri Medan, yaitu Keputusan No. 161/Pdt/1984/PN-Mdn tentang pemutusan hubungan sewa menyewa oleh pemilik rumah dengan alasan rumah tersebut telah dibeli pihak ketiga.

Keputusan No. 161/Pdt/1984/PN-Mdn tersebut secara singkat adalah sebagai berikut:

1. Tjin Seng berumur 24 tahun, pekerjaan berjualan, tempat tinggal Jalan Kereta Api Gang Tanjung No. 30 Medan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat.
2. Alwi Liusman, pekerjaan berjualan, tempat tinggal Jalan Sakti Lubis No. 16 A Medan, selanjutnya disebut Tergugat.

Bahwa pada tanggal 12 Agustus 1983, penggugat telah menyewa dari tergugat sebagaimana telah menyerahkan untuk disewa sebuah rumah yang berukuran 3,25 x 10 m yang terletak di Jalan Sakti Lubis No. 16 Medan kepada Penggugat.

Bahwa jangka waktu sewa menyewa rumah tersebut di atas antara penggugat dan tergugat ditentukan batas waktunya yakni selama 3 tahun terhitung sejak tanggal 1 Juli 1983 dan berakhir tanggal 1 Juli 1986, selaku penyewa yang sah atas rumah yang disewakan tergugat kepada penggugat, penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang sewa sebesar Rp. 2.200.000 (dua juta dua ratus ribu rupiah) kepada tergugat dengan kwitansi sebagai tanda terima yang sah.

Akan tetapi tanggal 29 Maret 1984 dengan tanpa persetujuan penggugat, tergugat telah menggembok rumah yang disewa penggugat dari tergugat sehingga penggugat tidak dapat lagi berjualan dan mengeluarkan barang dari rumah yang disewa tersebut. Hal ini telah diadukan penggugat kepada Poltabes

Medan sekitarnya tanggal 7 April 1984. Selanjutnya pada tanggal 31 Maret 1984 tergugat telah memutuskan hubungan sewa menyewa secara sepihak atas rumah yang disewakan tergugat kepada penggugat dengan alasan rumah tersebut telah dijualnya. Dengan adanya perbuatan tergugat maka penggugat menderita kerugian disebabkan :

- a. Penggugat tidak dapat lagi menikmati keuntungan hasil berjualan di rumah yang disewa penggugat, perharinya rata-rata sebesar Rp. 50. 000 (lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 29 Pebruari 1984 sampai perkara ini diajukan diperhitungkan sebesar Rp. Rp. 50.000 x 43 hari = Rp. 2.150.000 (dua juta seratus lima puluh ribu rupiah).
- b. Kerusakan barang, karena tidak dapat dipasarkan lagi diperhitungkan Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah).
Jumlah kerugian seluruhnya sebesar Rp. 7.350.000 (tujuh juta tiga puluh lima ribu rupiah).-

Pengadilan Negeri Medan mengadili dan memutuskan perkara tersebut berdasarkan fakta-fakta hukum dan memperhatikan ketentuan-ketentuan undang-undang sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan perjanjian sewa menyewa rumah (kios) antara penggugat dengan tergugat adalah sah menurut hukum.

3. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat menjual dan menggembok/mengunci kios yang disewa oleh penggugat dari tergugat tanpa persetujuan penggugat adalah perbuatan yang melanggar hukum.
4. Menyatakan perbuatan tergugat yang membatalkan sewa menyewa secara sepihak oleh tergugat adalah perbuatan melawan hukum.
5. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian penggugat akibat perbuatan tergugat sebanyak Rp. 7.350.000 (tujuh juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) kepada penggugat sekaligus.
6. Menghukum tergugat untuk membayar bunga 3% (tiga persen) setiap bulan terhitung sejak perkara ini dimajukan ke Pengadilan Negeri Medan hingga lunas dibayar.
7. Menghukum tergugat membayar ongkos perkara yang sampai saat ini dihitung banyaknya sebesar Rp. 45.000 (empat puluh lima ribu rupiah).

Kesimpulan

Setelah mengamati Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 161/Pdt/1984/PN-Mdn, maka pada penulis mengambil beberapa kesimpulan terhadap putusan tersebut, antara lain :

1. Bahwa perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, yang dapat langsung mengikat para pihak yang mengadakannya.

2. Bahwa perjanjian sewa menyewa itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemberi sewa, sesuai dengan jiwa Pasal 1338 KUH Perdata.
3. Bahwa pemberi sewa wajib melindungi penyewa dari segala gangguan dan kerugian serta tuntutan hak milik dari pemilik baru yang dialami penyewa selama perjanjian tersebut masih berjalan.
4. Bahwa kerugian yang dialami penyewa akibat gangguan hak milik terhadap rumah yang disewanya adalah tanggungan pihak yang menyewakan.
5. Bahwa pemilik rumah tidak dapat berbuat sesuka hati atau menjual rumah yang disewakannya, tanpa persetujuan si penyewa.

Kiranya dari Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut di atas, dapat terlihat bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan oleh pemilik kepada pihak ketiga tidak dengan serta merta dapat menghapuskan hak sewa sebelumnya, walaupun secara nyata hak milik rumah tersebut sudah berpindah dari orang yang menyewakan kepada pihak ketiga.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Badruzaman Mariam Darus, 1977, *Hukum Perdata tentang Perikatan*, Medan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Harahap. M.Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Penerbit Alumni.

- Ichsan Achmad, tanpa tahun, *Hukum Perdata I-B*, Jakarta, Pembimbing masa.
- Subekti. R, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit Intermasa.
- Setiawan. R, 1978, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Penerbit Bina Cipta, cet II.
- Subekti. R, 1983, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, cet XVII.
- Syahrani Riduan, 1989, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni.
- Prodjodikoro Wirjono, 1973, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung.
- Sofwan Sri Soedewi Mascjhoen, 1975, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta, Penerbit Liberty.