

Peraturan Daerah Kotapraja Yogyakarta
(PERDA KOTA YOGYAKARTA)
Nomor 3 Tahun 1951 (3/1951)

Tentang sewa menyewa rumah gedung-gedung dan lingkungan Kotapraja Yogyakarta.

Dewan Perwakilan Kotapraja Yogyakarta

- Menimbang :
1. Perlu lekas adanya peraturan sewa-menyewa rumah/gedung.
 2. Perlu lekas adanya Panitia sewa-menyewa rumah gedung-gedung, dalam lingkungan Daerah Kotapraja Yogyakarta.
- Mengingat :
1. Undang-undang pokok Tahun 1948 Nomor 22.
 2. Undang-undang Tahun 1950 Nomor 16.
 3. Peraturan Pemerintah R. I. S. Tahun 1950 Nomor 11.
 4. Timbang-terima penyerahan kekuasaan dan Pemerintah Militer Kotapraja Yogyakarta kepada Pemerintah Civiet pada tanggal 31 Juli 1950 No. I 94/PrhFP.M.K.150.
 5. Peraturan Menteri Negara R. I. Koordinator Keamanan tahun 1949 Nomor R.1 4 pasal 3,

Memutuskan:

Menetapkan peraturan tentang sewa -menyewa rumah gedung-gedung bagi Daerah Kotapraja Yogyakarta.

Bab I. Hal Perjanjian

Pasal 1

Perjanjian-perjanjian sewa-menyewa rumah dan gedung-gedung yang telah ada, baik yang dibuat perjanjian dengan tertulis maupun tidak tertulis, disesuaikan dengan dasar-dasar tentang sewa-menyewa rumah dan gedung tersebut dalam peraturan ini.

Bab II. Hal Sewa

- (1) Dasar harga sewa rumah-rumah atau gedung-gedung berlakunya peraturan ini ditetapkan seperti berikut:
 - a. Untuk rumah-rumah atau gedung-gedung yang selaras dengan keadaan pada tanggal 1 januari 1942 sebanyak-banyaknya sama dengan harga sewa pada itu waktu, berdasarkan uang yang berlaku pada saat itu.
 - b. Untuk rumah-rumah atau gedung-gedung yang berubah dari pada tgl. 1 januari 1942 dan yang didirikan sesudah

tanggal tersebut sebanyak-banyaknya sama dengan rumah-rumah atau gedung-gedung yang sifat dan kelas tanahnya sama (seimbang) dengan ayat (a) pasal ini.

- (2). Buat sementara waktu maximum kenaikan harga sewa bagi:
- a. Rumah/gedung buat didiami ditetapkan ditambah 75%.
 - b. Rumah/gedung buat kantor organisasi ditetapkan ditambah 100%
 - c. Rumah/gedung buat kantor Pemerintah ditetapkan ditambah 150 %
 - d. Rumah/gedung buat perusahaan dan toko ditetapkan di tambah 250 %.

Semua dihitung atas dasar pasal II sub a di atas.

Bab III. Hal Pelanggaran

Pasal 3

1. Jika penyewa tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa sampai tiga bulan berturut-turut, maka pemilik rumah atau gedung berhak memutus segala perjanjian yang dibuatnya. Semua hutang harus dilunasi.
2. Pemilik rumah diharuskan menerima uang-sewa.

Bab. IV. Hal Pemberhentian Sewa.

Pasal 4

Jika penyewa akan memberhentikan persewaannya, maka ia harus memberi tahukan kepada pemilik rumah atau gedung sedikitnya satu bulan sebelumnya, kecuali kalau ada keadaan yang memaksa.

Pasal 5

Jika pemilik rumah atau gedung akan memberhentikan persewaan, maka ia harus memberi tahukan kepada penyewa sedikitnya tiga bulan sebelumnya, (bulan kalender) Peraturan ini dapat berlaku sesudah ada persetujuan dari kedua belah pihak.

Pasal 6.

- a. Jika persewaan telah diberhentikan, maka penyewa diwajibkan menyerahkan rumah atau gedung itu dalam keadaan yang baik, seperti yang tersebut dalam pasal 7 ayat (a).
- b. Peralihan hak milik atas rumah-rumah atau gedung-gedung itu tidak merubah kekuatan perjanjian yang telah dibuatnya.

Bab. V. Hal Kewajiban

Pasal 7

Pemilik rumah atau gedung berkewajiban:

- a. Menyerahkan rumah atau gedungnya dalam keadaan yang baik artinya mencukupi syarat untuk didiami.
- b. Satu kali dalam satu tahun harus mengapur rumah atau gedung itu.
- c. Memikul segala ongkos perbaikan yang menjadi akibat dari Constructie rumah atau gedung.

Pasal 8

Penyewa rumah atau gedung berkewajiban :

- a. Memelihara rumah atau gedung itu sebaik-baiknya sebagai miliknya sendiri.
- b. Bertanggung jawab dan memikul segala ongkos-ongkos atas kerusakan-kerusakan menjadi akibat dari perbuatan-perbuatan yang disengaja dalam waktu berdiam dalam rumah atau gedung itu. misalnya:

Mengganti kaca yang pecah, slot yang rusak, kunci yang hilang dan sebagainya. -
Kecuali bila kerusakan tadi diakibatkan dari kejahatan atau bencana alam

- c. Membayar sewa pada waktu yang telah ditetapkan.

Bab. VI. Hal Larangan

Pasal 9

Penyewa rumah atau gedung dilarang :

1.
 - a. Mengadakan perubahan-perubahan tidak sepakat dengan pemilik rumah atau gedung.
 - b. Menjual, mengambil, memindah segala barang yang merupakan perlengkapan rumah atau gedung itu.
 - c. Memindah hak sewa kepada orang lain kecuali dengan izin dari pemilik rumah atau gedung.
2. Pemilik (wakilnya) rumah atau gedung dilarang:
 - a. Mengadakan perubahan-perubahan tidak sepakat dengan penyewa.
 - b. Merugikan kepada penyewa dengan jalan apapun,
 - c. Menerima uang/barang sebagai uang kunci.

Bab. VII. Hal Hak Yayasan baru

Pasal 10

- a. Jika atas persetujuan kedua belah pihak, diadakan tambahan-tambahan diatas tanah dimana rumah atau gedung itu terletak, maka tambahan-tambahan yang memakai andemen (permanent) dikemudian hari menjadi hak milik pemilik rumah atau gedung, meskipun ongkos semua atau sebagian dipikul oleh penyewa.

Adapun tambahan lainnya harus di bongkar semasa penyewa diputuskan (di berhentikan).

- b. Peraturan dalam pasal ini hanya dapat dirubah jika sudah ada persetujuan dari kedua belah pihak (pemilik dan penyewa).

Bab VIII. Hal lain-lain

Pasal 11

Terhadap orang-orang yang turut menempati sesuatu rumah atau gedung dengan menyewa rumah atau gedung itu, maka bagian uang sewa untuk mereka ditetapkan sebanyak-banyaknya seimbang dengan ruangan-ruangan yang dipakainya dari rumah atau gedung yang jadi pokok sewanya.

Pasal 12

Jika ada timbul perselisihan antara penyewa dan pemilik rumah atau gedung ten tang hal harga sewa. maka perselisihan ini harus diadjudkan kepada Panitia tersebut dalam pasal 15 atas dasar perhitungan menurut pasal 2.

Pasal 13

Tentang segala hal yang belum termasuk dalam peraturan ini.

maka diambil sebagai pedoman ketentuan-ketentuan tersebut dalam "Burgelijk Wetboek van Nederlandsch-Indie" buku ke 3, titel ke 7, afdeeling ke 1.2 dan 3.

Bab IX Hal Panitia

Pasal 14

Dalam Daerah Kotapraja Yogyakarta dibentuk Panitia Sewa-menyewa rumah/gedung-gedung dengan ketentuan sebagai dibawah ini dan , dengan pedoman sementara sebagai terlampir dalam peraturan ini.

Pasal 15

- (1). Panitia terdiri dari 7 orang yaitu:
 - a. Seorang wakil dari jawatan Pekerjaan Umum Kotapraja Yogyakarta. sebagai ketua.
 - b. Seorang wakil dari jawatan Pradja Kotapraja Yogyakarta sebagai anggota.
 - c. Seorang partikelir wakil dari pemilik rumah. sebagai anggota.
 - d. Seorang partikelir wakil dari penyewa rumah sebagai anggota.
 - e. Seorang wakil dari Gabungan Rukun Kampung Kota Sebagai anggota.
 - f. Seorang wakil dari jawatan Gedung-gedung R. I. di

- g. Yogyakarta sebagai anggota.
Seorang wakil dari Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai anggota.
- (2). Anggota-anggota sebagai tersebut dalam ayat (1) pasal ini ditunjuk oleh masing-masing jawatan yang bersangkutan sedang yang dari partikelir diangkat oleh Pemerintah Kotapraja Yogyakarta atas usul yang berkepentingan dan masing-masing anggota ditetapkan dengan surat penetapan oleh Dewan Pemerintah Kota-Pradja Yogyakarta.
- (3). Dimana perlu, banyaknya anggota Panitia dapat dirubah atau ditambah.

Pasal 16

- (1). Panitia berkewajiban memberi putusan tentang besarnya sewa rumah/gedung-gedung dalam daerah Kotapraja Yogyakarta atas permintaan dari pemilik/penyewa rumah/gedung-gedung dengan tertulis.
- (2). Keputusan Panitia tersebut dalam ayat (1) diatas mengikat kedua belah pihak.
- (3). Surat permintaan sebagai tersebut ayat (1) diatas harus disertai dengan keterangan-keterangan yang lengkap antara lain:
- Letak dan macamnya rumah/gedung, dikampung mana dengan blok dan nomernya.
 - Besarnya pajak tanah pekarangan (perponding).
 - Jenis atas hak tanah pekarangan.
 - Dipergunakan untuk rumah/gedung itu.

Pasal 17

Surat permintaan tersebut dalam pasal 16 ayat (3) harus disertai uang beaya administrasi buat tiap-tiap permintaan banyaknya f. 10.-(sepuluh rupiah).

Pasal 18

- (1). Selambat-lambatnya dalam waktu 1 bulan sesudah diterimanya surat permintaan sebagai tersebut dalam pasal 16, Panitia harus memberi putusan tentang besarnya sewa rumah/gedung itu.
- (2). Untuk memberi keputusan sebagai tersebut dalam ayat (1) pasal ini, harus memakai dasar peraturan ini, dengan pengertian bahwa penaksiran itu harus di sesuaikan dengan bab II pasal 2.

Bab X Ketentuan Hukuman

Pasal 19

(1). Barang siapa sengaja melanggar keputusan Panitia tersebut dalam pasal 16 ayat (2) dtatas dihukum denda sebanyak-banyaknya f. 100.-atau hukuman kurungan selama-lamanya sebulan.

(2). Perbuatan tersebut diatas dianggap sebagai pelanggaran.

Pasal 20

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal : 1 juli 1951.

Ditetapkan di Yogyakarta

15 Mei 1951.

A.n. Dewan Perwakilan Rakyat
Kotapraja Yogyakarta.

Wali Kota/Ketua D.P.R.

ttd.

(Mr. S. Poerwokoesoewo).

Peraturan ini telah disahkan oleh Dewan
Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta
dalam sidangnya tanggal 28 juni 1951
dan diumumkan pada tanggal 7 juni 1951.

Sekretaris Dewan Pemerintah Kotapraja
Yogyakarta.

ttd.

(Prodjopratiwo).

PEDOMAN SEMENTARA UNTUK MENGHITUNG HARGA SEWA RUMAH-RUMAH

1. Untuk dapat menetapkan harga-harga sewa harus diingat soal-soal pokok, ialah :
 - A. Beban-beban (lasten) yang harus dipikul oleh pemilik rumah.
 - B. Bunga (keuntungan) dari uang modal yang dibayarkan oleh pemilik rumah, karena pembuatan rumah.

A dan B untuk masing-masing tahun hendaknya dapat dibeayai dari pendapatan harga sewa rumah selama 1 tahun.

- II. A Beban-beban untuk masing-masing tahun dapat dibagi dalam 4 bab, ialah :
 1. Pajak tanah R.v.o atas perhitungan $5\% \times$ harga tanah (beuwklaar), atau :

Bilamana mengenai tanah "eigendom" atau hak milik Indonesia pemilik rumah dapat menghitung 6% x harga tanah, paling banyak sama dengan pajak tanah R.v.o.

2. Pajak Verponding, dihitung : $\frac{3}{4}\%$ harga sewa selama 10 tahun kurang lebih 15 % (opsenten) = $\frac{3}{4} \times 10 \times 12 \times$ harga sewa selama sebulan kurang lebih 15% (opsenten) = $\frac{3}{4} \times 10 \times 12 \times$ harga sewa sebulan kurang lebih 15% = 0,9 x harga sewa sebulan kurang lebih 15% = 1,035 x harga sewa
3. Pengurangan harga rumah (afschrijving) dalam 40 tahun /25 tahun = 1/40 atau 1/25
4. Pemeliharaan rumah (onderhoud) 2% x harga pembuatan rumah (bouwsem).
- B. Bunga (keuntungan) dari uang modal (bouwsem), dapat diperhitungkan 6% sampai 8% x harga pembuatan rumah.

III. Banyaknya pajak tanah R.v.o.p. 1 m² ialah tergantung dari letaknya persil, umpama : persil kl.I, taksiran harga tanah f.5,- p1. m², pajak tanah p.1.m² = 5% x f.5,- = f. 0,25. Harga tanah 1 m² = f.4,- pajak tanah = f. 0,20. p.1. m² begitu seterusnya.

CONTOH PERHITUNGAN HARGA SEWA RUMAH DALAM KEADAAN NORMAL

Dasar harga-harga tahun 1940/1941.

Contoh I. Persil,kl. 1.Iluas 1000 m². taksiran harga tanah f. 5,- p. 1. m, pajak tanah f. 0,25 p. 1. m².
Rumah luas kurang lebih 260 m² kwalitet baik.
Harga pembuatan (bouwsem) f. 8000.-.
Harga sewa rumah selama 1 tahun

1.	Pajak tanah; 1000 m ² a f. 0,25.	= f. 250,-
2.	Pajak verponding : 1.035 X harga sewa 1 bl	,, a,-
3.	Afschrijving (rata-rata); 0,50X1/40Xf.8000,-	= ,, 100,-
4.	Pemeliharaan: 2%Xf. 8000,-	= ,, 160,-
	jumlah beban 1 tahun	= ,, 510,-f. a.
5.	Keuntungan untuk pemilik: 6% X f. 8000,-	= ,, 480,-
	jumlah harga sewa 1 th	= ,, 990,- f.a.
	a.a. = 1/11 X f.990,-	= ,, 90,-
	jadi jumlah:	= f. 1080,-
	Tiap-tiap tahun dianggap kosong 1 bulan	= ,,
	jadi harga sewa sebulan = 1/11 X f. 1080.-'-	= ,, 98,-bulat

f 100,-

Contoh II. Persil kl.: Iuas 850 m²,
taksiran harga tanah = , , 2,- pl.m²

Pajak tanah f. 0,10 p.l. m²,

Luas rumah Kwaliitet dan harga pembuatan seperti diatas.

Harga sewa rumah selama 1 tahun.		
1.	Pajak tanah : 850 m ² a f. 0,10 ,	= f. 85,-
2.	Pajak verponding: 1.035Xharga sewa 1 bl.	= , , a,-
3.	Afschrijving: 0,50 X 1/40 X f. 8000,-	= , , 100,-
4.	Pemeliharaan: 2 % X f 8000,-	= , , 160,-

	jumlah beban 1 tahun	= f. 345,- f.a.
5.	Keuntungan untuk pemilik: 6% X f. 8000,-	= , , 480,-

	jumlah harga sewa 1 tahun	= f. 825,- f.a.
	f a. = 1/11 X f, 825,-	= , , 75,-

	jadi jumlah	= f. 900,-

Tiap-tiap tahun dianggap kosong 1 bulan.

Jadi harga sewa 1 bl. = 1/11 X f. 900,- =
f. 81,- bulat f. 80,-

Yogyakarta, 31 januari 1951
Atas nama D. P. R Kotapraja Yogyakarta
Wali Kota Ketua D P.R

ttd.

(Mr. S. Poerwokoemo).