

**PELAKSANAAN JUAL BELI LELANG BENDA JAMINAN  
KREDIT BANK YANG MASIH DALAM  
KEADAAN DISEWAKAN**

( Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939 K/Pdt/1987 )

**SKRIPSI**



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program Studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh

*Nia Fitriani*

NIM. C10095119

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Asal : Haurah              | Klass  |
| Terima Tgl: 26 APR 2000    | 346.07 |
| No. Induk : PTI'am - 9.801 | FIT    |
|                            | p      |
|                            | 102    |

S  
157

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2000**

PELAKSANAAN JUAL BELI LELANG BENDA JAMINAN  
KREDIT BANK YANG MASIH DALAM  
KEADAAN DISEWAKAN  
(Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939 K/Pdt/1987)

*Skripsi*

Oleh:

NIA FITRIANI  
C10095119

PEMBIMBING:

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

PEMBANTU PEMBIMBING:

EDY SRIONO, S.H.  
NIP. 131 386 656

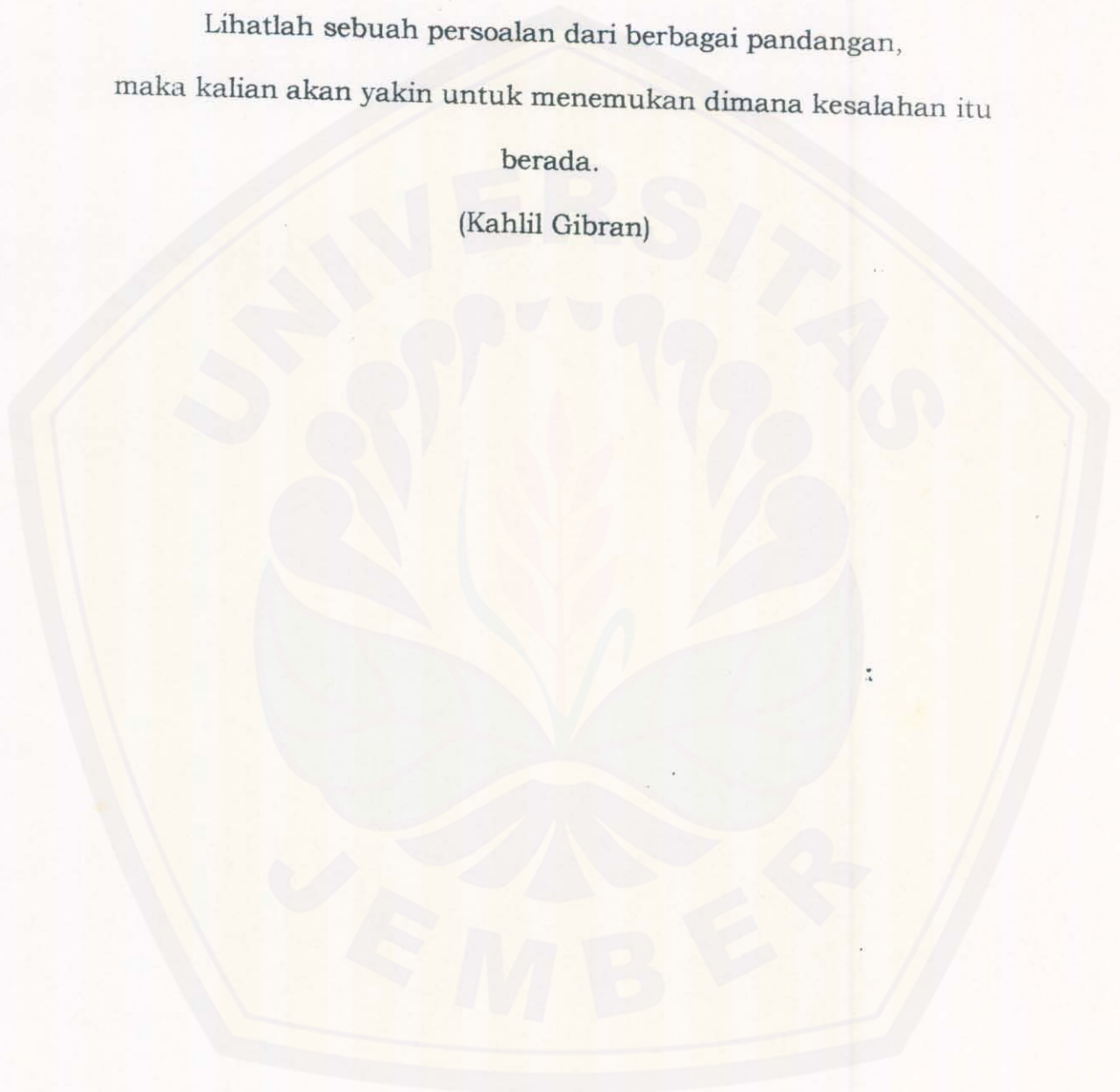
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

2000

**MOTTO**

Lihatlah sebuah persoalan dari berbagai pandangan,  
maka kalian akan yakin untuk menemukan dimana kesalahan itu  
berada.

(Kahlil Gibran)



Gibran, M. Kahlil. 1999. Trilogi Hikmah Abadi. Yogyakarta:Pustaka Pelajar

**PERSEMBAHAN**

Tiada kata yang dalam yang dapat diucapkan kepada terkasih yang aku rindukan selain untaian kata-kata bermakna, terima kasih yang sedalamnya dan suatu pengharapan yang besar untuk dapat membalas kebaikan yang telah didapat meski semua secara ikhlas tersalurkan.

Tiada salah kiranya skripsi ini saya persembahkan untuk:

Ayah dan Ibu Achmad Djami'an yang tercinta;

Almamater;

Kakak-kakakku Mas Utomo, Mas Winoto, Mas Harminanto, Mas Nur (alm.), Mbak Lies dan Mbak Ana yang tiada henti dalam mendukungku;

Agung Pramono calon suamiku yang aku hormati;

Ipar-iparku Mbak Kartini, Mbak Sophiatun, Mbak Heni, Mbak Ning dan Mas Rudjito;

Keponakan-keponakanku yang aku sayangi Arrs, Kiki, Arif, Aditya, Dhini, Reni, Mella, Miftah, Vinna, Adi dan Wida

**PERSETUJUAN**

**Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:**

Hari : Senin  
Tanggal : 28  
Bulan : Februari  
Tahun : 2000

**Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember**

**PANITIA PENGUJI**

KETUA

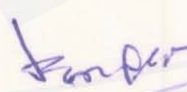
SEKRETARIS

  
DR. H. IMAM CHUMAI, S.H.  
NIP. 130 355 404

  
ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.  
NIP. 130 889 546

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI**

1. KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

  
(.....)

2. EDY SRIONO, S.H.  
NIP. 131 386 656

  
(.....)

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**PELAKSANAAN JUAL BELI LELANG BENDA JAMINAN KREDIT BANK  
YANG MASIH DALAM KEADAN DISEWAKAN (Kajian Putusan  
Mahkamah Agung RI Reg. NO.2939K/ PDT/1987)**


OLEH:

NIA FITRIANI  
NIM. C10095119

PEMBIMBING

PEMBANTU PEMBIMBING

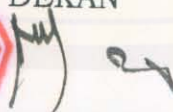
  
KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 130 808 985

  
EDY SRIONO  
NIP. 131 386 656

Mengesahkan  
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM



DEKAN

  
SAMSI KUSAIRI, S.H  
NIP. 130 261 653

## RINGKASAN

Suatu perjanjian kredit antara nasabah (debitur) sebagai pihak meminjam dengan bank (kreditur) sebagai pihak yang meminjamkan perlu adanya suatu keyakinan bahwasannya debitur akan mengembalikan hutangnya setelah jangka waktu tertentu disertai dengan bunga. Hak milik benda yang dijaminan tersebut beralih pada bank sampai pada saat debitur dapat melunasi pinjamannya sesuai dengan perjanjian. Apabila debitur tidak melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian maka bank mempunyai kewenangan untuk menjual benda jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan hutang debitur.

Tujuan penulisan skripsi ini untuk mengkaji dan menganalisa faktor terjadinya kredit macet dan cara penyelesaiannya, pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan dan dasar-dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus Perkara Reg. No. 2939K/Pdt/1987.

Metode Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif yang didukung dengan sumber data sekunder dan teknik pengumpulan data dengan studi literatur. Data yang diperoleh disusun secara sistematis dan dinalisa secara kualitatif.

Faktor terjadinya kredit macet disebabkan oleh faktor-faktor intern bank, faktor-faktor intern nasabah dan faktor-faktor ekstern bank dan nasabah. Cara penyelesaian kredit macet bagi Bank Pemerintah pengurusan dan penyelesaiannya dilakukan oleh BUPLN dan bagi Bank Swasta dilakukan oleh Pengadilan.

Pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan, bahwasannya perjanjian jual beli lelang terhadap benda jaminan kredit tidak akan membatalkan perjanjian sewa menyewa kecuali sudah diperjanjikan pada saat menyewakan barang.

Dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI Reg No. 2939K/Pdt/1987 merupakan pertimbangan-pertimbangan pokok yang mendasari diputuskannya, suatu kasus dalam tingkat kasasi. Pertimbangan-pertimbangan tersebut diantaranya adalah bahwa penghuni rumah adalah penyewa rumah yang sah, *judex facti* adalah salah dalam menerapkan hukum, tindakan BUPLN bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dianggap menjalankan perintah Undang-undang Nomor 49/Perpu/1960 sebagai suatu tugas yang harus dilaksanakannya.

Saran yang dapat dikemukakan adalah dalam melakukan pelelangan atas barang agunan hendaknya BUPLN melihat terlebih dahulu status barang agunan yang menjadi obyek jaminan, apakah barang agunan tersebut masih terikat dengan perbuatan hukum lainnya atau tidak sehingga dalam penjualan barang agunan tidak menimbulkan masalah.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah S.W.T., karena atas segala rahmat dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN JUAL BELI LELANG BENDA JAMINAN KREDIT BANK YANG MASIH DALAM KEADAAN DISEWAKAN (Kajian Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939K/Pdt/1987)”** yang merupakan salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai suatu hasil yang dapat dikatakan ilmiah, namun dengan segala kerendahan hati penulis mengakui bahwa skripsi ini masih kurang dari sempurna, baik dari sudut keilmiahannya serta tata bahasanya. Penulis mengharapkan adanya saran, kritik, dan komentar yang bersifat konstruktif untuk kesempurnaan skripsi ini.

Penulisan ini juga tidak terlepas dari segala kerjasama, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Kesempatan yang baik ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Samsi Kusairi, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah memberikan saran, petunjuk dan bimbingannya;
3. Bapak Edy Sriono, S.H., selaku Pembantu Pembimbing yang penuh perhatian dan dengan seksama memberikan bimbingan dan bantuan;
4. Bapak DR. H. Imam Chumaidi, S.H., selaku Ketua Panitia Penguji;
5. Bapak Antonius Sularso, selaku Sekretaris Panitia Penguji;

6. Ibu Hajjah Hartini Indrarti, S.H., selaku Dosen Wali Penulis yang selama ini selalu membimbing dan mengarahkan Penulis dalam masalah-masalah akademik;
7. Bapak Ibu dosen lainnya beserta seluruh staf akademik di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ibu Siti Lestariningsih Subroto, S.H., Notaris di Jember yang memberikan bantuan sangat berarti bagi Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
9. Teman-temanku di Jantung Teater yang selalu setia dikala suka dan duka;
10. Rah Adityo Jati yang berkenan membantu dalam penyelesaian skripsi ini;
11. Semua sahabatku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu.

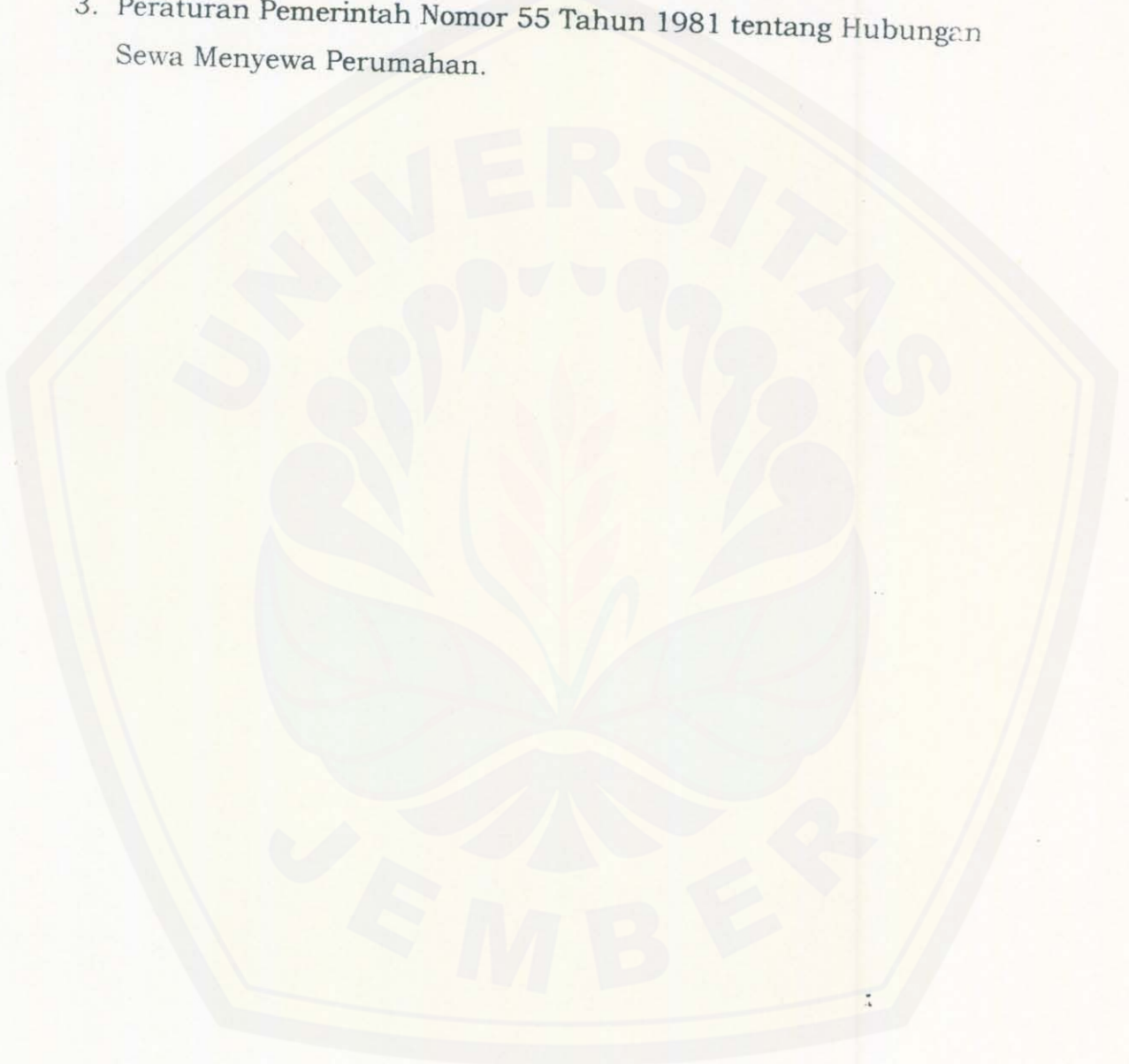
Semoga Allah S.W.T. memberikan balasan yang setimpal atas jasa dan budi baiknya yang telah diberikan kepada Penulis dan berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amien.

Jember, Februari 2000

Penulis

**LAMPIRAN**

1. Kasus
2. Undang-Undang Nomor 49.Prp.1960 tentang BUPN
3. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.



DAFTAR ISI

|   |          |
|---|----------|
| HALAMAN JUDUL.....                                    | i        |
| HALAMAN PEMBIMBING .....                              | ii       |
| HALAMAN MOTTO .....                                   | iii      |
| HALAMAN PERSEMBAHAN.....                              | iv       |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                             | v        |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                               | vi       |
| RINGKASAN .....                                       | vii      |
| KATA PENGANTAR ..                                     | ix       |
| DAFTAR LAMPIRAN .....                                 | xi       |
| DAFTAR ISI .....                                      | xii      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>                        | <b>1</b> |
| 1.1 Latar Belakang .....                              | 1        |
| 1.2 Ruang Lingkup .....                               | 2        |
| 1.3 Rumusan Masalah .....                             | 3        |
| 1.4 Tujuan Penulisan.....                             | 3        |
| 1.4.1 Tujuan Umum.....                                | 3        |
| 1.4.2 Tujuan Khusus .....                             | 3        |
| 1.5 Metodologi .....                                  | 4        |
| 1.5.1 Pendekatan Masalah.....                         | 4        |
| 1.5.2 Sumber Data .....                               | 4        |
| 1.5.3 Teknik Pengumpulan Data.....                    | 4        |
| 1.5.4 Analisa Data.....                               | 5        |
| <b>BAB II FAKTA, DASAR HUKUM, LANDASAN TEORI.....</b> | <b>6</b> |
| 2.1 Fakta.....  | 6        |
| 2.2 Dasar Hukum.....                                  | 10       |
| 2.3 Landasan Teori.....                               | 13       |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli .....   | 13        |
| 2.3.2 Pengertian Perjanjian Jual Beli Lelang .....  | 14        |
| 2.3.3 Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa .....  | 15        |
| 2.3.4 Pengertian Perjanjian Kredit. ....  | 17        |
| 2.3.4 Pengertian Benda Jaminan .....  | 20        |
| <b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>   | <b>24</b> |
| 3.1 Faktor Terjadinya Kredit Macet dan Cara Penyelesaiannya..                                     | 24        |
| 1.1.1 Faktor Terjadinya Kredit macet.....   | 25        |
| 1.1.2 Cara Penyelesaian Kredit Macet.....   | 28        |
| 3.2 Pelaksanaan Jual Beli Lelang Benda Jaminan Kredit<br>yang masih dalam keadaan disewakan ..... | 44        |
| 3.3 Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung<br>RIReg.No.2939K/Pdt/1987.....                 | 50        |
| Kajian.....   | 54        |
| <b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>  | <b>55</b> |
| 4.1 Kesimpulan .....  | 55        |
| 4.2 Saran.....  | 56        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>   | <b>57</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>  | <b>59</b> |

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, untuk mengurangi resiko maka bank wajib mempunyai keyakinan atas itikat baik, kesanggupan, dan kemampuan nasabah debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Unsur agunan merupakan faktor yang lazim diperhatikan oleh bank antara lain dengan mensyaratkan adanya agunan yang dapat digunakan sebagai pelunasan hutang dalam hal nasabah debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada bank (Sis Abadi, 1999).

✓ Jaminan yang ideal adalah jaminan yang memberi kepastian pada bank bahwa benda yang dijaminakan itu setiap saat bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya akan cukup untuk membayar kembali kredit dan bunganya harus dibayar. Beberapa hal yang menjadi persoalan dalam perjanjian kredit yang dibuat secara dibawah tangan ataupun dengan akta notariil ialah apabila pihak debitur atau nasaban (peminjam) tidak dapat mengembalikan uang pinjaman pokok beserta bunganya. Kegunaan jaminan disini dapat terlihat bahwasannya apabila pada suatu saat seorang debitur melakukan wanprestasi (cidaera janji) secara disengaja (sadar) atau tidak disengaja, maka bank berusaha agar debitur senantiasa memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan hutang dari barang-barang jaminan tadi.

Kredit yang disalurkan oleh bank diperkirakan akan menimbulkan permasalahan dalam pembayarannya, bank pada umumnya menempuh beberapa cara dalam penyelamatan kredit yaitu penjadwalan kembali tenggang waktu maupun besarnya angsuran dalam pembayaran kredit (*rescheduling*), peninjauan kembali sebagian atau seluruh persyaratan

perjanjian kredit (*reconditioning*) maupun penataan kembali (*restructuring*).

Khusus untuk bank pemerintah menurut ketentuan yang berlaku apabila nasabah (debitur) tidak mengembalikan pinjaman atau nasabah dalam keadaan kredit macet, maka terdapat badan yang akan menguasai barang-barang jaminan yaitu BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara). BUPLN disertai tugas sebagai pelaksana untuk menangani penyelesaian piutang negara atau lembaga-lembaga negara, termasuk bank-bank pemerintah. BUPLN akan melaksanakan lelang terhadap barang jaminan. Penjualan barang jaminan melalui lelang umum pada pelaksanaannya tidak jarang menimbulkan permasalahan. Salah satu permasalahan penjualan lelang barang jaminan ini apabila barang jaminan yang dijual lelang tersebut masih terikat pada perjanjian lain yaitu perjanjian sewa menyewa antara pemilik jaminan dengan pihak lain sebagai penyewa.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, skripsi dengan judul PELAKSANAAN JUAL BELI LELANG BENDA JAMINAN KREDIT BANK YANG MASIH DALAM KEADAAN DISEWAKAN (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939 K/Pdt/1987) dikaji dan dianalisa.

### **1..2 Ruang Lingkup**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka perlu adanya pembatasan ruang lingkup agar materi yang dibahas tidak terlalu luas dan menyimpang dari pokok permasalahan yang ada. Adapun ruang lingkup dari skripsi ini adalah faktor terjadinya kredit macet dan cara penyelesaiannya, pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan dan dasar-dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus perkara Reg. No.2939 K/Pdt/1987.

2

### **1.3 Rumusan Masalah**

Berkaitan dengan judul, latar belakang serta ruang lingkup di atas, maka ditetapkan 3 (tiga) permasalahan yang menjadi dasar pembahasan, yaitu:

1. Apakah faktor terjadinya kredit macet dan cara penyelesaiannya?
2. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan?
3. Apakah dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939 K/Pdt/1987?

### **1.4 Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan merupakan sasaran yang hendak dicapai dalam penulisan karya ilmiah. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

#### **1.4.1 Tujuan Umum**

Tujuan umum dari penulisan skripsi ini adalah merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

1. Untuk memenuhi tugas dan persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu yang telah diperoleh di perkuliahan dengan praktek yang terjadi di dalam masyarakat;
3. Sebagai sumbangsih yang berupa buah pikiran dari penulis, agar dapat dijadikan referensi khususnya dalam bidang hukum perbankan.

#### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan Khusus dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengkaji dan menganalisa mengenai:



1. Faktor terjadinya kredit macet dan cara penyelesaiannya;
2. Pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan;
3. Dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939K/Pdt/1987.

### **1.5 Metodologi**

Penulisan skripsi ini digunakan metode tertentu dengan tujuan agar skripsi ini dapat dikatakan sebagai suatu tulisan yang ilmiah, adapun metode yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

#### **1.5.1 Pendekatan Masalah**

Penulis mendekati masalah dalam skripsi ini dengan cara yuridis normatif yaitu dengan cara menelaah, menganalisis dan membahas permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini juga ditunjang dengan buku-buku literatur yang berisi konsep-konsep, pendapat para sarjana sebagai landasan teoritis.

#### **1.5.2 Sumber Data**

Sumber data yang digunakan oleh penulis adalah sumber data sekunder yang diperoleh untuk membandingkan antara teori dan kenyataan, adapun data yang ditulis disini diperoleh dari:

- a. Literatur-literatur atau buku-buku yang dapat dijadikan sebagai landasan teori.
- b. Masalah-masalah dan catatan lain yang berhubungan dengan permasalahan yang ada.

#### **1.5.3 Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan dengan studi literatur yaitu teknik yang dilakukan dengan membaca, mempelajari dan memahami literatur dan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang ada dan selanjutnya digunakan sebagai bahan perbandingan

antara teori dan kenyataan yang ada sehingga pada akhirnya akan diambil suatu keputusan yang digunakan untuk dasar hukum dan landasan teori.

#### **1.5.4 Analisa Data**

Analisa data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif yaitu suatu metode untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan yang didasarkan atas suatu analisa yang diuji dengan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas (Soemitro, 1990:138).

Maksud penentuan metode di atas adalah agar diperoleh pembahasan yang jelas tentang pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan. Proses selanjutnya adalah menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum ke dalam hal-hal yang bersifat khusus.

## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

R. Warsa memiliki bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah dengan hak sewa kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta, yang dikenal dengan Jalan Papandayan nomor 20 Pasar Manggis, Jakarta Selatan. Tahun 1950, bangunan rumah ini dikuasai oleh Penguasa Militer Jakarta, yang kemudian menunjukkan Surat Penunjukan Penempatan (*Vestiging Besluit*/VB) kepada R.H. Soetono untuk menempati rumah ini sebagai penghuni dengan dasar VB dari Penguasa Militer Jakarta yang kemudian pada tahun berikutnya VB diganti dengan "Surat Ijin Menempati Rumah" atau dikenal dengan sebutan SIP yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan (KUP) Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta. Pemilik rumah berkeberatan rumahnya dihuni oleh orang yang ditunjuk oleh penguasa tersebut.

Pemilik rumah R. Warsa menghibahkan rumahnya itu kepada Ny. Sumini. Ny. Sumini mengajukan permohonan kredit pada Bank Bumi Daya cabang Gambir Jakarta dengan memberikan jaminan (*borg*) rumah tersebut meskipun rumah masih berada dalam keadaan sewa oleh penghuni R.H. Soetono. Bank menyetujui permohonan kredit yang diajukan Ny. Sumini. Ny. Sumini pada saat jatuh tempo tidak dapat melunasi hutangnya pada BBD cabang Gambir Jakarta sehingga hutang tersebut dinyatakan sebagai kredit macet. Persoalannya lalu diserahkan kepada BUPLN.

Pihak BUPLN lalu bertindak sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya sehingga pada tahun 1981 memberikan peringatan pada Ny. Sumini yang kemudian melakukan penyitaan rumah tersebut yang menjadi agunan atas hutangnya Ny. Sumini (debitur bank BBD). Tahun

1982 pihak penghuni rumah tersebut yaitu R.H. Soetono akhirnya mengetahui masalah ini lalu mengajukan permohonan untuk dapat membeli rumah yang dihuninya itu.

Pihak penghuni yang berkeinginan membeli rumah tersebut tidak diterima oleh BUPLN. BUPLN pada tanggal 30 Januari 1984, memberitahukan pada penghuni rumah tersebut bahwa rumah yang ditempati itu telah terjual kepada pembeli rumah bernama Angeline Supit melalui proses penjualan lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Februari 1984, pihak BUPLN memberikan surat kepada penghuni rumah tersebut untuk mengosongkan rumah yang dihuninya itu. Timbul sengketa antara pemilik rumah baru Angeline Supit dan BUPLN di satu pihak dengan penghuni rumah di lain pihak. Musyarah yang dilakukan mengalami jalan buntu maka pihak R.H. Soetono mengajukan gugatan perdata terhadap tergugat Ny. Sumini, BUPLN, dan Angeline Supit, dengan petuum sebagai berikut:

- a. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat R.H. Soetono sebagai penyewa rumah yang sah berdasar SIP dan KUP DKI.
- b. Menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap penggugat.
- c. Membatalkan Surat Perintah Pengosongan Rumah.
- d. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi uang...
- e. Dst...dst...

**Pengadilan Negeri:**

Hakim Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan yang pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Hukum Perdata Nasional masih belum tercipta hingga saat ini, maka terhadap kasus ini Hakim akan menerapkan ketentuan Hukum Perdata Barat (*Burgerlijk Wetboek*).

2. Bahwa Surat Ijin Menempati Rumah (SIP) yang diterbitkan oleh KUP pemerintah DKI atas nama R.H. Soetono tahun 1984 belum pernah dicabut maka hal ini berarti bahwa SIP tersebut masih sah berlaku sampai dengan tahun 1987.
3. Bahwa dengan adanya SIP dan KUP DKI Jakarta tersebut, maka menurut hukum, penghuni adalah penyewa rumah yang bersangkutan. Selanjutnya terjadi hubungan hukum sewa menyewa rumah antara penghuni sebagai penyewa dan pemilik rumah sebagai orang yang menyewakan.
4. Bahwa BUPLN sebagai Tergugat II, melalui Kantor Lelang Negara, telah menjual rumah sengketa dalam usahanya untuk pelunasan kredit macet dari debitur Bank Bumi Daya yang bernama Ny. Sumini.
5. Bahwa pihak BUPLN boleh saja menjual rumah sengketa yang telah dijadikan agunan atas kreditnya Ny. Sumini yang macet tersebut akan tetapi penjualan rumah tersebut menurut hukum tidak dapat memutuskan hubungan hukum sewa-menyewa rumah yang telah ada sebelumnya, antara pemilik rumah lama dengan penyewa rumah tersebut.
6. Adanya Risalah Lelang dan Surat Perintah Pengosongan Rumah sengketa, menurut hakim, adalah bertentangan dengan asas hukum perdata ex. pasal 1576 KUHPerdata tersebut. Alasannya, karena rumah sengketa dalam keadaan dihuni dan disewa berdasar atas suatu *recht titel* yang sah yakni hubungan hukum sewa-menyewa rumah yang terbit dari adanya SIP Penda DKI Jakarta.
7. Bahwa perbuatan Tergugat I, Ny. Sumini, yang telah menyerahkan rumah miliknya sebagai *borg* atas hutangnya pada Bank Bumi Daya, bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum.

d. Dst...dst...dst...

hukum.

c. Menyatakan bahwa Surat Perintah Pengosongan Rumah sengketa yang diterbitkan BUPN tidak mempunyai kekuatan tersebut ... dan seterusnya.

b. Menyatakan Pengugat sebagai Penyewa yang sah atas rumah "perbuatan melawan hukum"

a. Menyatakan bahwa tergugat II BUPN telah melakukan

**Dalam pokok perkara:**

**Dalam Provisi: menolak tuntutan provisi.**

**Mengadili:**

memberikan putusan yang diktumnya pada intinya sebagai berikut:

11. Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Hakim Pertama

Tergugat III, harus tunduk pada putusan Pengadilan ini.

10. Bahwa pembeli rumah melalui Lelang Negara yaitu Angeline Supit,

Perintah tersebut dinyatakan tidak berlaku.

adalah merupakan "perbuatan melawan hukum" maka Surat

9. Bahwa perintah BUPLN untuk mengosongkan rumah sengketa

**yang melawan hukum"** pasal 1365 jo 1367 KUHPerdara.

melanggar ketentuan ini harus dinyatakan melakukan "**perbuatan**

bertentangan dengan pasal 1576 KUHPerdara. BUPLN yang

penilaian Hakim Pertama, sebagai satu perbuatan yang

dikosongkan oleh penghuni rumah yaitu pengugat, menurut

yang kemudian BUPN memerintahkan agar rumah tersebut

hutangnya Tergugat I yang macet pada Bank Bumi Daya tersebut,

yang memperoleh rumah sengketa sebagai upaya pelunasan

8. Bahwa Pihak Tergugat II, BUPN, sebagai pemilik rumah yang baru,

a. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## 2.2.1 Peraturan tentang Perjanjian Jual Beli

### 2.2 Dasar Hukum

judex facti tersebut.

hukum, karena itu Mahkamah Agung akan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dinilai sebagai putusan yang salah menerapkan ini dalam putusannya berpendirian bahwa putusan judex facti 2. Majelis Mahkamah Agung RI yang ditugasi memeriksa perkara kasasi

kasasi pada Mahkamah Agung RI.

atas maka pihak Terugat mengajukan permohonan pemeriksaan 1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di

### Mahkamah Agung RI:

tersebut di atas ... dst...dst...dst...

putusan: Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Jakarta memberikan putusan terhadap perkara ini dengan diktum

3. Bahwa dengan alasan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi DKI Pengadilan Tinggi sendiri.

diambil alih untuk dijadikan sebagai pertimbangan hukum tepat. Pertimbangan hukum dan putusan hakim pertama tersebut,

Jakarta Pusat yang dimohon banding ini, dinilai sudah benar dan putusananya berpendirian, bahwa Putusan Hakim Pengadilan Negeri

2. Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara banding ini, dalam Jakarta.

terugat memohon pemeriksaan banding pada Pengadilan Tinggi DKI 1. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut di atas, pihak

### Pengadilan Tinggi:

(1) Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

b. Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang

a. Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

### 2.2.3 Peraturan tentang Perjanjian Sewa Menyewa

Yang dimaksud dengan penjualan umum (*openbaar verkopen*) ialah pelangan (*veilingen*) dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat (*opbod*) dengan persetujuan harga yang makin menurun (*afslag*) atau dengan pendaftaran harga (*inschrijving*), atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan tentang pelangan atau penjualan itu diberi kesempatan kepada mereka untuk membeli baik dengan harga secara penawaran, pesetujuan atau pendaftaran.

Pasal 1 Vendu Reglement Stb. 1908 No. 189

### 2.2.2 Peraturan tentang Pelangan

612, 613, dan 616.

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal

c. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak,

b. Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan



Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain

2. Pasal 1 angka 11

rakyat banyak.

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

1. Pasal 1 angka 2

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas

undang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.

Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peninjaman

b. Pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

a. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## 2.2.4 Peraturan tentang Perjanjian Kredit

perumahan yang masih dikuasai oleh kepala daerah.

b. Adanya surat ijin perumahan (SIP) mengenai penggunaan

a. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;

Hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan oleh:

Hubungan Sewa Menyewa Perumahan

c. Pasal 4 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang

(2) Jika ada suatu perjanjian yang demikian, penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas. Apabila jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang tertuang belum dilunasi.

kedua belah pihak.

Kantor Lelang. Penjualan demikian harus memerlukan persetujuan eksekutorial yang dilakukan melalui lelang di muka umum oleh Pejabat *openbaar/terbuka*, seperti yang terjadi pada penjualan atas dasar Cara terbentuknya persetujuan jual beli bisa terjadi secara

penjual.

b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada

pembeli.

a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada

persetujuan jual beli membebaskan dua kewajiban, yaitu:

Pasal 1457 tersebut di atas memberikan pengertian bahwa

pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu

adalah

Pengertian perjanjian jual beli menurut pasal 1457 KUHPerdata

### 2.3.1 Pengertian tentang Perjanjian Jual Beli

#### 2.3 Landasan Teori

Indonesia.

(2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman per kredit dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank

dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan

#### 3. Pasal 8

yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Yang dimaksud dengan penjualan umum (*openbaar verkopen*) ialah penjualan (*veilingen*) dan penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat (*opbod*) dengan persetujuan harga yang makin menurun (*afslag*) atau dengan pendataran harga (*inschrijving*), atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahukan

bahasa yang bebas dari Bahasa Belanda adalah sebagai berikut:

### 2.3.2 Pengertian Penjualan Jual Beli Lelang

Pengertian tentang lelang pasal 1 VR yang dengan terjemahan/alih

membayar harga barang yang dibelinya (1986:9).

menyerahkan barang sesuai perjanjian dan pihak kreditur telah dalam perjanjian jual beli telah terjadi apabila pihak debitur telah sesuatu yang mungkin dapat dilaksanakan. Pelaksanaan prestasi prestasi yang harus dilaksanakan debitur harus benar-benar

Menurut M. Yahya Harahap menyatakan bahwa:

#### 3. Pelaksanaan Prestasi

barang tidak bergerak.

Obyek perjanjian jual beli adalah berupa barang bergerak dan

#### 2. Obyek Perjanjian Jual Beli

tersebut ia sanggup melepaskan sejumlah uang tertentu.

dari seseorang atas kesediaan menerima barang atau jasa

Ialah mereka yang menyanggupi untuk menerima penawaran

b. Pembeli (debitur/ yang bertutang)

sejumlah uang.

melepaskannya atau pelepasan mana ia akan mendapatkan

barang atau jasa kepada orang lain dengan maksud

Ialah mereka yang menjalankan usaha menawarkan suatu

a. Penjual (kreditur/ yang bertutang)

#### 1. Subyek Perjanjian Jual Beli

Unsur-unsur Perjanjian Jual Beli adalah sebagai berikut:

tentang pelelangan atau penjualan itu diberi kesempatan kepada mereka untuk membeli baik dengan harga secara penawaran, pesetujuan atau pendaftaran (Komar Andasmita, 1983:935)

Menurut pasal 1 huruf a VR, lelang atau penjualan di muka umum itu baik oleh perseorangan ataupun oleh badan hukum harus dilakukan di depan juru lelang kecuali pelelangan yang dilakukan berdasarakan peraturan pemerintah boleh dilakukan tanpa campur tangan juru lelang, seperti pelelangan pada kantor gadai.

Vendu Reglement (VR) mengandung aturan-aturan pokok atau dasar tentang lelang atau penjualan di muka umum dalam garis besarnya saja dalam pasal 20 yaitu mengenai penjualan barang-barang bergerak dan tidak bergerak. Barang milik Ny. Sumini ini tergolong barang yang tidak bergerak yaitu berupa sebuah rumah.

Menurut M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa anggapan sementara orang yang berpendapat bahwa pihak kreditur sebagai penjual dalam suatu pelelangan adalah salah. Pihak kreditur pada penjualan lelang barang milik debitur, sama sekali tidak mempunyai kedudukan apa-apa sehingga dia tidak dapat mendikte syarat-syarat lelang. Patokan untuk menentukan siapa yang menjadi pihak penjual pada pelelangan bukan didasarkan atas kedudukan yang berkepentingan, akan tetapi harus bertitiktolak dari ketentuan undang-undang. Undang-undang yang menentukan siapa pihak penjual pada setiap peristiwa penjualan lelang dengan jalan melimpahkan kuasa kepada pejabat atau instansi untuk bertindak sebagai kuasa mewakili pemilik barang yang dilelang (1986:107).

### 2.3.3 Pengertian Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian Sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPer memiliki pengertian sebagai berikut:

Sewa menyewa adalah 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.

Bahwa sewa menyewa perumahan adalah suatu perjanjian (kontrak) yang dibuat oleh pemilik dengan penyewa rumah, baik secara lesan maupun secara tertulis untuk penggunaan suatu rumah dalam waktu dan dengan pembayaran sewa yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 1576 KUHPerdata yang menyatakan:

Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidak hapus, kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian yang demikian, penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas. Apabila jika ada mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang tertuang belum dilunasi.

Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah adalah selalu mengikuti obyek atau rumah yang dijadikan sasaran dari perjanjian. Hal ini berarti jika rumah dijual maka perjanjian tidak menjadi hapus, tetapi tetap melekat pada rumah tersebut.

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 pasal 4 ayat (2) yang menyatakan bahwa hubungan sewa-menyewa ditimbulkan oleh:

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

Menyimak ketentuan pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut, dapat kita ketahui bahwa berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dalam praktek telah terjadi dua macam bentuk sewa-menyewa rumah yaitu sewa-menyewa rumah milik perseorangan dan sewa-menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah. 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 Ijin Perumahan (SIP) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan.

#### 2.3.4 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit menurut Hukum Perdata Indonesia, adalah salah satu bentuk dari perjanjian pinjam meminjam. Pemberian kredit dalam bentuk apapun juga itu diadakan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 KUHPerdata.

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 1 berbunyi:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Hendaknya bunyi pasal tersebut di atas dihubungkan dengan tanggungan untuk segala perkatan perseorangan dengan pasal 24 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 yang menyatakan:

Bank Umum tidak memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun

Demikian ada sementara orang menganggap bahwa dalam hal kreditur kekurangan kepercayaan, maka diusahakan agar kekurangan kepercayaan tersebut tidak-tidaknya agak terkompensasikan dengan jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur.

#### **Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu:**

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau

adalah kemampuan calon debitur dalam mengendalikan dan mengembangkan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan kredit yang bakal diterima (olehnya). Cara

## 2. Capacity

adalah kepribadian, moral, dan kejujuran calon debitur yang harus diteliti secara seksama yang meliputi sifat pribadi, cara hidup, keadaan keluarga, riwayat, nama baik calon debitur di masyarakat. Cara mengetahuinya dapat melalui referensi yang diperoleh dari tokoh masyarakat atau dari Bank Indonesia atau bank-bank lain.

## 1. Character

Menurut Retnowulan Sutanto **Five C's analysis** meliputi:

Saat memberikan kredit pada debitur, bank harus dapat diyakinkan oleh calon peminjam bahwa ia sungguh-sungguh berkeinginan untuk membayar kembali pinjaman yang dimintanya dengan memberikan suatu analisa yang biasa dikenal dengan *Five C's analysis* dan *Five P's analysis*.

1. Kepercayaan (*trust*)
2. Pertukaran nilai-nilai ekonomi (*exchange of economic values*)
3. Futuritas (*futurity, back/kemudian hari*)
4. Resiko (*risk*)

terjalin didalamnya yaitu:

disimpulkan bahwa pada transaksi kredit ditentukan empat hal yang diperhatikan antara lain apa yang diuraikan di atas, dapatlah

kredit.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring batasan hak dan kewajiban diantara kreditur debitur.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-perjanjian pengikatan jaminan.

tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya

- mengetahunya yaitu dengan melihat latar belakang pendidikannya, keadaan usahanya baik mengenai tenaga kerja, mesin-mesin yang digunakan untuk memproduksi, neraca rugi laba yang dibuat oleh akuntan publik, dan bahan baku yang mudah didapat atau tidak.
3. *Capital*
- adalah modal yang dimiliki debitur pada waktu permohonan kredit diajukan. Fungsi dari kredit yang diberikan tersebut hanya bersifat sebagai dana tambahan saja. Bank tidak akan memberikan kredit apabila debitur benar-benar tidak bisa mengembangkan usahanya atau *collaps*, hal ini dikawatirkan karena kredit yang diberikan nanti hanya untuk menutup hutang debitur sebelumnya.
4. *Collateral*
- adalah agunan atau jaminan berupa benda atau orang yang dapat diberikan oleh calon debitur. Bank akan lebih terjamin bahwa kredit yang diberikan akan dapat diterima kembali pada waktu yang ditentukan.
5. *Condition of Economic*
- adalah keadaan ekonomi pada umumnya, keadaan ekonomi nasional dan internasional dan keadaan ekonomi calon debitur, yaitu kedudukan usahanya sehubungan dengan pemasaran hasil produksinya di dalam maupun di luar negeri (1994:120).
- Menurut D. Gandaprawira, *Five P's analysis* meliputi:
1. *Party*
- adalah para pihak yang mengajukan kredit. Orang yang mengajukan kredit tersebut harus diteliti terlebih dahulu apakah sudah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk mengadakan perkataan kredit dengan bank.



2. *Purpose*  
adalah maksud atau tujuan, untuk keperluan apa kredit yang bersangkutan digunakan, Harus sesuai dengan kebijaksanaan kredit dari bank sendiri dan tidak ada pelanggaran ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan lain dari pemerintah

3. *Payment*  
adalah pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank. Dapat memberikan bahan mempertimbangkan besarnya kredit yang diberikan serta rencana/jadwal pembayaran kembali yang dengan sendirinya juga menentukan jangka waktu kredit yang bersangkutan.

4. *Profitability*  
adalah keuntungan atau kerugian apabila kredit tersebut diberikan. Bank tentu lebih tertarik terhadap pemberian kredit kepada seorang nasabah yang dapat memberikan keuntungan bagi bank.

5. *Protection*  
adalah kredit yang disalurkan harus dilindungi agar kredit kembali. Harus juga dipikirkan mengenai pengamanan kredit sebagaimana lazimnya, sebab walaupun baiknya keadaan keuangan nasabah, keadaan itu dapat saja berubah bahkan kadang-kadang perubahan itu malah terjadi dengan cepat sekali yang memungkinkan seorang nasabah menjadi paillit (1989).

### 2.3.5 Pengertian Benda Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Jaminan Umum

Diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata berbunyi:

Segala kebendaan bertutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di

kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Kreditur mempunyai kedudukan yang sama (konkurensi) sehingga apabila terjadi wan prestasi pada debitur maka pembagian harta debitur dilakukan secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditur.

- b. Jaminan Khusus
1. Jaminan kebendaan

a. Jaminan benda-benda bergerak dipakai lembaga jaminan fiducia dan gadai

1. Fiducia adalah penyerahan hak milik atas kepercayaan. Lembaga ini diakui dengan adanya Undang-undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fiducia.

2. Gadai diatur dalam pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdata. Pengertian Gadai dalam pasal 1150 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diberikan kepadanya oleh debitur atau orang lain atas namanya untuk menjamin hutang dan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya, terkecuali biaya-biaya untuk meliang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya-biaya mana harus didahulukan.

b. Jaminan benda tetap atau tidak bergerak berupa hak tanggungan. Jaminan dengan pembebanan hak tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Hipotik dan *credietverband* dengan berlakunya undang-undang ini dinyatakan tidak berlaku.

## 2. Jaminan perorangan atau penanggungan

Perjanjian penanggungan diatur dalam pasal 1820-1850 KUHPerdara.

Pengertian penanggungan menurut Retnowulan Sutanto adalah

Suatu perjanjian dimana seorang pihak ketiga, guna kepentingan debitur, meningkatkan diri untuk pemenuhan hutangnya, manakala debitur ingkar janji dan tidak mau membayar kembali hutangnya (1994:112).

Subekti menyatakan bahwa:

Benda Jaminan merupakan suatu penyediaan bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan orang ketiga. Penyediaan atau penyediaan secara khusus itu dipertunjukkan bagi keuntungan seorang kreditur tertentu memberikan kepada kreditur tersebut suatu *privilegie* atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lainnya. Jaminan Jaminan kebendaan dikenal menurut hukum di Indonesia antara lain Hak Tanggungan dan Fiducia (1992:143).

Obyek jaminan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah diuangkan yang dilikat dengan janji untuk dijadikan jaminan untuk pembayaran hutang debitur. Kredit yang diterima oleh debitur pada umumnya diamanakan dengan adanya jaminan kredit. Di Indonesia pemberian kredit selalu dilakukan dengan pemberian jaminan, hal ini adalah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998. Bank Umum dalam memberikan kredit wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Perbankan dinyatakan:

Bank Umum tidak memberikan kredit tanpa jaminan kepada siapapun.

Perjanjian pemberian jaminan bersifat *accessor*, yaitu adanya jaminan itu tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian hutang piutang yang bersangkutan. Apabila perjanjian pokok hapus atau berakhir, maka jaminannya akan ikut hapus atau berakhir pula. Pendapat Retnowulan Sutanto mengenai jaminan adalah sebagai berikut:

Adapun jaminan yang dikehendaki oleh pemberi kredit atau bank adalah jaminan yang berdaya guna dan berhasil guna artinya jaminan tersebut harus dapat memberikan kepastian kepada pemberi kredit dan mudah untuk dijual atau diuangkan guna menutup pinjaman yang tidak dapat dilunasi oleh debitur. Jadi fungsi pemberian jaminan adalah memberi hak dan kekuasaan kepada bank, untuk mendapatkan pelunasan dari hasil lelang benda yang dijaminakan itu, apabila debitur tidak membayar kembali hutangnya tepat pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian (1994:101).

Kedudukan benda jaminan adalah sangat mutlak dari suatu perjanjian kredit sehingga dalam pemberian kredit oleh kreditur atau bank, jaminan wajib digunakan agar supaya terdapat rasa aman pada pihak kreditur apabila suatu waktu dikawatirkan terjadi wan prestasi dari debitur.

BUPLN diserahkan tugas untuk menangani penyelesaian pituang negara atau lembaga-lembaga negara termasuk bank-bank pemerintah. BUPLN pada sebenarnya telah melalui mekanisme yang benar terhadap proses pelelangan barang agunan tetapi kurang cermat dalam penentuan akhir dari pelelangan tersebut. Kelemahan BUPLN dalam hal ini adalah tidak melihat apakah barang agunan yang dijaminakan berupa

barang jaminan itu yaitu Badan Urusan Pituang dan LeLang Negara keadaan kredit macet, maka terdapat badan yang menguasai barang-nasabah (debitur) tidak mengembalikn pinjaman atau nasabah dalam Khusus bagi Bank Pemerintah menurut ketentuan yang berlaku apabila Kelebihan hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada pihak debitur. (kreditur) berapa pinjaman pokok, bunga, biaya, dan ongkos-ongkos. depan umum dan dari hasil penjualan itu dibayarkan kepada bank Barang jaminan dalam hal ini dilakukan penjualan secara lelang di sewa oleh penghuni R.H. Soetono.

kredit macet sedangkan rumah tersebut masih tetap dalam keadaan pinjamannya sehingga hutang Ny. Sumini dinyatakan sebagai suatu tersebut pada BBD cabang Gambir Jakarta tetapi tidak dapat melunasi waris dari almarhum R. Warsa yang kemudian menggunakan rumah Seperti halnya kasus Ny. Sumini yang mendapatkan rumahnya secara tidak dapat mengembalikn uang pinjaman pokok beserta bunganya. perbankan adalah apabila pihak debitur atau nasabah bank (peminjam) Beberapa hal yang menjadi persoalan dalam perjanjian kredit dalam

### 3.1 Faktor terjadinya kredit macet dan cara penyelesaiannya

## PEMBAHASAN

### BAB III

rumah milik Ny. Sumini tersebut benar-benar bersih dari perbuatan hukum yang melekat pada barang yang dijaminakan tersebut.

### 3.1.1 Faktor terjadinya kredit macet

Menurut Sutan Remi Sjahdeini, faktor-faktor terjadinya kredit

macet adalah sebagai berikut:

#### a. Faktor-faktor intern bank

1. Kemampuan dan naluri bisnis Analis Kredit belum memadai:

a. Aspek teknologis atau aspek finansial dari proyek yang akan dibayai terlalu *complicated* dibandingkan dengan kemampuan Analis Kredit yang menganalisis permohonan kredit tersebut.

Hal ini dapat disebabkan karena:

1. Pengalaman Analis Kredit yang bersangkutan belum cukup

2. Analis Kredit yang bersangkutan belum memperoleh pelatihan

yang memungkinkan

b. Kurangnya pemahaman terhadap bisnis dan sektor usaha serta

marketing dari produk/jasa yang diminatkan kredit.

2. Analis Kredit tidak memiliki integritas yang baik. Bila demikian

halnya adalah mudah analis kredit berkolusi dengan nasabah.

3. Para anggota komite kredit tidak mandiri.

Misalnya mereka mengikuti saja arah yang telah ditetapkan oleh

pimpinya.

4. Pemutus kredit takluk terhadap tekanan yang datang dari pihak

ekstern sehingga kredit yang seogyanya tidak diberikan karena

usaha/proyeknya tidak feasible kemudian diputuskan untuk

diberikan.

5. Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai. Bank

tidak dapat mendeteksi sedini mungkin terjadinya penyimpangan-

penyimpangan dalam penggunaan kredit. Hal tersebut dapat terjadi

- misalnya oleh karena jumlah pengelola nasabah dibandingkan jumlah nasabah tidak memadai.
6. Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan ketuhan yang sesungguhnya.
7. Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian dan pengawasan kredit yang baik.
8. Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik. Perencanaan ini termasuk pengetahuan bank mengenai sektor-sektor ekonomi dan komoditi yang tidak seogyanya dibayai oleh bank karena telah jenuh atau sedang mengalami penurunan.
9. Pejabat bank, baik yang telah melakukan analisis kredit maupun yang terlibat dalam pemutusan kredit mempunyai kepentingan terhadap usaha/proyek yang dimintakan kredit oleh calon nasabah.
10. Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon nasabah debitur. Permintaan informasi bank kepada bank lain mengenai suatu calon debitur seringkali tidak kunjung dijawab oleh bank yang dimintai informasi dan atas ketiadaan informasi itu bank memutuskan pemberian kredit yang diminta oleh calon nasabah.
- b. Faktor-faktor intern nasabah**
1. Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya:
- a. Kredit modal kerja digunakan untuk investasi dalam rangka ekspansi usaha/proyek yang bersangkutan.
  - b. Kredit modal kerja yang diberikan oleh bank untuk suatu usaha tertentu digunakan oleh nasabah untuk modal kerja usaha nasabah yang lain.
  - c. Kredit digunakan untuk keperluan konsumtif.

2. Perpecahan diantara para pemilik/pemegang saham perusahaan.
3. *Key Person* dari perusahaan sakit atau meninggal dunia yang tidak segera dapat digantikan oleh orang lain.
4. Tenaga ahli yang menjadi tumpuan proyek/perusahaan meninggalkan perusahaan.
5. Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari *overhead cost* yang tinggi sebagai akibat banyaknya pemborosan. Kualitas sumberdaya manusianya rendah. Para anggota manajemennya tidak mempunyai visi dan tidak mempunyai pengalaman yang cukup atau pengetahuan yang memadai di bidang usahanya.

**c. Faktor-faktor ekstern bank dan nasabah**

1. *Feasibility Study* yang dibuat oleh konsultan yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, telah dibuat tidak benar.
2. Laporan keuangan yang dibuat oleh akuntan publik yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit telah dibuat tidak benar.
3. Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah, misalnya terjadi kejenuhan di sektor ekonomi tertentu yang menyebabkan usaha nasabah terpukul. Terjadi *Tight Money Policy* yang diambil oleh pemerintah. *Tight Money Policy* dapat mengakibatkan naiknya tingkat suku bunga dari kredit menjadi sedemikian rupa sehingga diluar kemampuan nasabah debitur untuk memikulnya, yang lebih lanjut mengakibatkan kemacetan kredit.

(1994, 3-9)

Fakta dalam kasus ini tidak dijelaskan secara pasti apa penyebab kredit macet yang mengakibatkan hutang Ny. Sumini tidak dapat



dibayar. Faktor yang paling jelas dilihat adalah kredit macet yang terjadi berasal dari pihak debitur yaitu Ny. Sumini.

### 3.1.2 Cara penyelesaian Kredit Macet

Menurut Gandasubrata dalam mengatasinya yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Mei 1984 Nomor 320/BP/1980 tidak membenarkan pelepasan yang tanpa persetujuan Pengadilan Negeri bagi Bank Swasta. Kantor Lelang Negara atas permintaan kreditur tanpa ikut sertanya Pengadilan Negeri memberikan ijin pelepasan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri.

2. Wewenang Pengadilan Negeri sesuai pasal 224 HIR untuk mengeksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang. Akta Pengakuan Hutang sebagai pembuktian hutang piutang yang murni sifatnya bagi perorangan dan bukan bagi perjanjian kredit Bank yang dibuat Notaris dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" seperti suatu putusan Pengadilan adalah mempunyai kepastian hukum.

3. Pelaksanaan putusan secara serta merta (*uitvoerbij voorraad*). Putusan Pengadilan meskipun belum berkekuatan hukum tetap memang tepat untuk diterapkan untuk mengatasi kredit macet asal memenuhi ketentuan dalam pasal 180 HIR. Perjanjian kredit bank selalu dituangkan dalam surat persetujuan kredit yang dapat dibuat secara di bawah tangan. Hal itu sudah cukup sebagai alat bukti di Pengadilan atau tidak disangkal olehnya maka putusan dapat dijatuhkan dengan ketentuan serta merta. Kedudukan bank agar lebih kuat dan untuk menutup kemungkinan penyangkalan perjanjian oleh debitur, maka sebaiknya surat persetujuan kredit dituangkan dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris agar

mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dan dapat diputus secara serta merta.

4. Lembaga penyanderaan (*gijzeling*) dapat dipertukarkan kembali untuk mengatasi masalah kredit macet tertentu.  
Pengadilan tidak dibenarkan untuk menerapkan penyanderaan menurut pasal 209 HIR dan seterusnya yang ditunjukkan terhadap debitur yang tidak mampu atau tidak mempunyai harta kekayaan lagi dan tidak mungkin membayar hutangnya, sehingga dianggap bertentangan dengan perikemanusiaan.

5. Penggunaan lembaga arbitrase untuk menyelesaikan masalah kredit macet kurang efektif.  
Perkara kredit macet sebelum diajukan ke Pengadilan biasanya pihak bank telah mengadakan pendekatan dan negosiasi berupa *rescheduling* (penjadwalan kembali), *restructuring* (penataan kembali), dan *reconditioning* (pensyaratan kembali) dengan debitur yang tidak berhasil.

6. Putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap.  
Perjanjian baru mempunyai kekuatan hukum yang pasti terhadap hal-hal yang dipertajamkan oleh kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yang tidak bertentangan dengan undang-undang.

7. Pengakuan keputusan Panitia Urusan Piutang Negara sebagai keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bahwa Undang-undang Nomor 49/PtP/1960 diberi kewenangan khusus untuk menyelesaikan kredit macet dari bank-bank pemerintah dengan prosedur khusus disamping kewenangan (termasuk Pengadilan untuk mengadili semua perkara perdata) termasuk perkara kredit macet). Keputusan PUPN sebagai badan peradilan semu yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku berkekuatan hukum dan dapat dieksekusi.

dengan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 organisasi Badan tersebut disempurnakan menjadi Badan Urusan Piutang Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 49/Prp/1960. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 organisasi memberikan kewenangan kepada Presiden untuk menetapkan didasarkannya pada Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang mendirikan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara semula

a. *Status dan eksistensi Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara*

### Lelang Negara

#### 1. Penyelesaian piutang negara melalui Badan Urusan Piutang dan

badan-badan yang berkompeten, yaitu:

dengan empat mekanisme penyelesaian kredit macet melalui Menurut Setidjoprodo, penyelesaian kredit macet dapat dilakukan

permohonan provisi Pengugat,

Mahkamah Agung setelah memeriksa kasus tersebut juga menolak

Pengadilan Negeri tidak mengabulkan permohonan provisi Pengugat.

merta (*uitoerbaar bij voorraad*). Keputusan yang dikeluarkan oleh

Pihak Pengugat menggunakan sarana hukum berupa putusan serta

kekuatan hukum yang pasti dan tetap menurut hukum. Hal ini berarti

(keputusan serta merta) sampai pemeriksaan pokok perkara mempunyai

mengeluarkan keputusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu

atau Pengadilan Negeri menginginkan Hakim Pengadilan Negeri dapat

Pihak Pengugat dalam provisinya pada tingkat Pengadilan pertama

Negeri dan BUPLN (1994:1-6).

kredit macet yang sebenarnya sudah termasuk wewenang Pengadilan

1999), kecuali dengan undang-undang dibentuk peradilan khusus

Pokok Kekuasaan Pengadilan (Undang-undang Nomor 35 Tahun

Hal itu tidak perlu karena bertentangan dengan Undang-undang

8. Penyelesaian kredit macet melalui peradilan khusus.

Urusan Piutang Negara disatukan dengan Kantor Lelang Negara yang dinamakan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Tujuan pendirian Panitia Urusan Piutang Negara adalah sebagai pengamanan kekayaan negara, bukan sebagai penengah atau semacam Pengadilan yang akan mengadili sengketa perdata antara kreditur dan debitur.

Menurut Undang-Undang Nomor 49/Prp./1960 kewenangan Yudikatif Panitia Urusan Piutang Negara untuk mengurus penagihan piutang Negara antara lain:

1. Membuat Surat Pernyataan Bersama yang mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim yang berkekuatan hukum pasti dan berkepala "Atas Nama Keadilan". Surat Pernyataan bersama tersebut merupakan pernyataan pengukuhan hutang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) dan kekuatan memaksa (*dwingend bewijs*) vide pasal 10 ayat 2.

2. Mengeluarkan surat paksa yang berkepala "Atas Nama Keadilan" (vide pasal 6 huruf a).

3. Meminta bantuan jaksa apabila terbukti ada penyalahgunaan kredit (vide pasal 6 huruf b).

#### b. Pengerahan Piutang Negara

Menurut pasal 8 Undang-Undang Nomor 49/Prp./1960 serta

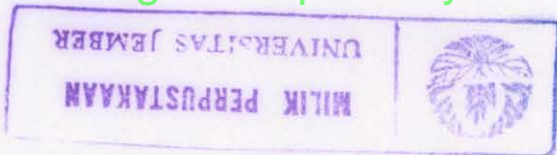
keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993, yang dimaksud dengan piutang negara atau hutang

kepada negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik secara langsung atau tidak

langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

Hutang yang dimaksudkan dalam hal ini adalah:

1. Langsung terhutang kepada negara dan oleh karena itu harus dibayar kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
2. Terhutang kepada badan-badan yang umumnya kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik negara, misalnya Bank-bank Milik Negara dan Perusahaan-Perusahaan Negara.
- c. *Kewajiban menyerahkan piutang negara kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara*  
Debitur diberi tenggang waktu selama sampai tiga bulan apabila belum juga membayar lunas hutangnya maka penyelesaiannya wajib diserahkan kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara. Kewajiban untuk menyelesaikan piutang tersebut kepada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara diwajibkan bagi instansi-instansi pemerintah atau badan-badan negara dengan syarat besarnya piutang dimaksud telah pasti menurut hukum.
- Instansi pemerintah atau badan-badan negara dimaksud wajib menyerahkan tindakan surat-menyurat dan atau laporan-laporan lainnya kepada BUPLN mengenai tindakan yang sudah diambil dalam usaha penyelesaian piutang tersebut.
- d. *Masalah penyelesaian piutang negara melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.*  
Pelaksanaan penyelesaian piutang negara oleh BUPLN, ditemui masalah-masalah antara lain:
  - 1) Dimungkinkannya bank-bank pemerintah melakukan penyelesaian piutang macemnya melalui Pengadilan Negeri;
  - 2) Sering terdapat perbedaan jumlah hutang debitur antara jumlah berdasarkan perhitungan BUPLN dengan jumlah menurut perhitungan bank;
  - 3) Proses penyelesaian di Pengadilan Negeri dipandang lebih pasti karena sudah ada Hukum Acara yang mengatur lebih rinci;



- 4) Pernah terjadi keputusan BUPLN untuk mengeksekusi agunan debitur dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara
- Sehubungan dengan hal tersebut di atas kewenangan BUPLN dalam penyelesaian piutang negara perlu dipertegas, sehingga keputusannya tidak dapat dibatalkan oleh Pengadilan.
- Hal-hal yang diatur dalam pengurusan piutang negara adalah sebagai berikut:
- 1). Penyerahan pengurusan piutang negara harus disertai dengan:
- a. Penjelasan singkat mengenai piutang;
  - b. Perikatan, peraturan dan atau dokumen lainnya yang membuktikan adanya piutang;
  - c. Rekening koran, mutasi piutang atau dokumen lainnya yang memuat jumlah piutang dan rincian serta kewajiban keuangan lainnya;
  - d. Daftar dan dokumen barang jaminan serta pengikatannya.
  - e. Penyerahan data/dokumen dimaksud bertujuan agar penerimaan piutang negara kepada BUPLN didasarkan pada kepastian hutang, sehingga dengan data/dokumen yang telah diserahkan dapat membuktikan adanya dan besarnya piutang yang telah pasti menurut hukum.
- 2). Batas minimal piutang negara yang dapat diserahkan pengurusannya kepada BUPLN adalah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap kasus, batas minimal ini tidak berlaku bagi piutang instansi pemerintah dan badan negara operasional. Kebijakan ini ditetapkan dengan maksud agar piutang bank pemerintah di bawah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dapat dihapuskan melalui Rapat Umum Pemegang Saham.

- 3). Penetapan besarnya piutang negara perbankan didasarkan atas peraturan kolektibilitas kredit perbankan yang berlaku, dengan ketentuan jangka waktu yang dapat diperhitungkan untuk pembebanan bunga, denda dan beban lainnya paling lama 21 bulan sejak piutang tersebut dikategorikan diragukan.
- 4). Prinsip penyelesaian hutang oleh BUPLN paling lama 1 tahun, jangka waktu lebih dari satu tahun hanya dapat dipertimbangkan bila mana usaha penanggung hutang masih memiliki prospek dan kemampuan untuk menyelesaikan piutang negara.
- Pertimbangan yang dapat diberikan sehubungan dengan adanya kesempatan bagi penanggung hutang untuk memiliki prospek dan kemampuan untuk menyelesaikan hutang dimaksud perlu mendapat persetujuan dari Ketua BUPLN Pusat, dalam hal pernyataan bersama mengenai besarnya piutang negara tidak dapat dibuat, BUPLN menetapkan jumlah piutang negara yang wajib dilunasi oleh penanggung/penjamin hutang dimaksud.
- 5). Menteri Keuangan melalui BUPLN dapat mencegah penanggun hutang bepergian ke luar negeri, hal ini demi kepentingan penyelesaian piutang negara. Tujuan pencegahan menurut Keputusan Menteri Keuangan ini adalah untuk pengamanan dan kelancaran pelaksanaan pengurusan piutang negara. Syarat-syarat untuk dapat melakukan pencegahan menurut keputusan menteri keuangan ini adalah sebagai berikut:
  - a. Hutang minimal Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) keatas;
  - b. Tidak ada itikad baik untuk membayar;
  - c. Jaminan tidak mencukupi.
- 6). Penyerah piutang dihimbau untuk membeli barang sitaan yang dalam dua kali pelanngan ternyata tidak laku, atau mencari

- pembeli atau penebusan oleh pihak ketiga jika ialah pemilik barang.
- 7). Barang jaminan apabila tidak ada atau sudah dijual dan penanggungan hutang tidak mempunyai kemampuan lagi untuk menyelesaikan hutangnya, maka BUPLN dapat menetapkan suatu piutang negara sebagai piutang negara yang untuk "sementara belum dapat ditagih". Penetapan dimaksud dapat dijadikan dasar bagi penyerah piutang dari pembukuan, dan harus diberitahukan kepada penyerah piutang secara tertulis.
- 8). PUPN untuk kepentingan penyelesaian piutang negara dapat menyandera diri penanggungan hutang, pelaksanaannya dilakukan dengan Surat Perintah Penyanderaan dan Paksa Badan. Surat Perintah Penyanderaan dan Paksa Badan dapat diterbitkan dalam hal jumlah hutang minimal Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah) dan penanggungan hutang tidak memperhatikan titikad baik untuk menyelesaikannya. Surat Perintah Penyanderaan dan Paksa Badan harus mendapat persetujuan dari Ketua PUPN Pusat.
- 9). Penyerah piutang dapat menarik kembali penanggungan piutang negara, dengan ketentuan penarikan tersebut adalah untuk memperhatikan usaha penanggungan hutang yang dinilai masih memiliki prospek yang baik dan kemampuan penarikan kembali tersebut harus disertai usul rencana penyehatan yang memuat analisis kelayakan usaha dan kemampuan penanggungan hutang untuk menyelesaikan hutangnya. Penarikan kembali hanya dapat dilakukan suatu kali untuk setiap kasus piutang negara.
- 10). Setiap penurusan piutang negara, dikenakan biaya administrasi 10% dan dibebankan kepada penanggungan hutang, kecuali :



- Kasus ini menunjukkan bahwasannya hutang debitur (Ny. Sumini) kepada Bank Bumi Daya Cabang Gambir Jakarta dimana Bank Bumi Daya tersebut tergolong sebagai bank milik pemerintah maka pengurusan penyelesaian kasus ini dilakukan oleh PUPN yang selanjutnya proses pelelangannya dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.
- a. penangguhan hutang melunasi hutangnya paling lambat 3 bulan sebelum SP3N diterbitkan, biaya administrasi dikenakan sebesar 0%;
- b. penangguhan hutang melunasi hutangnya paling lambat 3 bulan setelah SP3N diterbitkan, biaya administrasi dikenakan sebesar 1%;
- c. penyerah piutang menarik kembali pengurusan piutang negara dalam rangka penyelamatan usaha penangguhan hutang, biaya administrasi sebesar 2,5%.
- Pemungutan biaya yang dibebankan kepada penangguhan hutang dan dikenakan SP3N harus ditanda tangani oleh ketua PUPN. Biaya administrasi dihitung dari jumlah hutang yang harus dilunasi, dan merupakan penerimaan negara yang harus disetorkan ke kas negara.
- 11).Pengecualian penganan putusan biaya administrasi adalah sebagai berikut :
- a. Apabila pelunasannya paling lambat 3 bulan setelah SP3N diterbitkan, maka besarnya biaya administrasi 1% dari jumlah hutang;
- b. Apabila pelunasannya dilakukan melampaui waktu 3 bulan setelah SP3N diterbitkan, besarnya biaya administrasi 10% dari jumlah hutang;
- c. Biaya administrasi PUPN dipungut secara merata dari setiap pembayaran.

Sebelum mengajukan penetapan eksekusi, bank terlebih dahulu harus mendaftarkan barang agunan dimaksud ke pengadilan untuk memenuhi prinsip *openbaar* yang menentukan kepastian hukum gugatan biasa di pengadilan.

memperoleh pelunasan puitangnya tanpa harus melalui proses mengajukan permohonan sita eksekusi barang agunan untuk dapat seperti dengan cara hipotik atau *credietverband* maka bank dapat Barang agunan debitor yang telah dilikat secara sempurna, *debitor yang telah dilikat secara sempurna*

b). *Bank meminta penetapan sita eksekusi terhadap barang agunan atas agunan yang diberikan untuk kepentingan pelunasan kredit.*

putusan. Putusan tersebut akan dilaksanakan dengan sita eksekusi telah selesai dilakukan, Pengadilan Negeri akan mengeluarkan yang diajukan oleh kedua belah pihak. Apabila proses pemeriksaan tersebut dengan mempertimbangkan bukti-bukti dan sanggahan Negeri. Pengadilan Negeri dalam hal ini akan memproses gugatan dengan tidak membayar utang pokok maupun bunga ke Pengadilan Bank dapat mengugat debitor yang melakukan wan prestasi *atas perjanjian kredit yang telah disepakati.*

a). *Bank mengugat nasabah karena telah melakukan wan prestasi dilakukan dengan dua cara :*

Penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri dapat Pengadilan Negeri.

bertugas menyelesaikan kredit macet bila disengketaan adalah Peradilan Umum, sehingga badan peradilan yang secara resmi perkreditan, yurisdiksinya termasuk lingkungan kewenangan terhadap bank-bank milik swasta. Permasalahan mengenai sengketa Penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri dilakukan

## 2. Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengadilan Negeri

kaplan pengikatan barang agunan tersebut mempunyai kekuatan mengikat.

### 3.3 Penyelesaian Kredit Macet di luar pengadilan

Penyelesaian kredit macet di luar Pengadilan dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

#### a. Musyawarah

Cara ini sering ditempuh oleh perbankan dalam penyelesaian kredit macetnya melalui perundingan atau negosiasi.

Penyelesaian kredit tersebut dilakukan dengan:

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

2. *Reconditioning* (pensyaratan kembali)

3. *Restructuring* (penataan kembali)

Apabila dengan cara tersebut tidak tercapai kesepakatan, maka bank akan mengambil langkah-langkah penyelesaian lainnya.

#### b. Penagihan

Penagihan dilakukan oleh tim penagihan yang anggota-anggotanya adalah karyawan bank yang bersangkutan. Anggota tim mendatangi kantor/rumah debitur dengan tujuan meminta debitur supaya membayar hutangnya.

Cara ini biasanya dilakukan terhadap debitur yang usahanya masih berjalan dengan baik dan agunannya berupa benda-benda bergerak yang pengikatannya secara fiducia.

#### c. Biro Jasa Penagihan (*debt collector*)

Bank sebagai pemberi kuasa bertanggung jawab penuh atas segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa, yaitu Biro Jasa Penagihan, sepanjang tindakan-tindakan penerima kuasa tidak melampaui kekuasaan yang diberikan kepadanya (pasal 1807 KUHPerdata). Hal yang dikawatirkan disini adalah cara-cara Biro Jasa Penagihan yang menggunakan kekerasan atau tindakan yang

4.

**Bantuan keajaiban dalam penyelesaian kredit macet**

a. *Keuntungan Keajaiban dalam menyelesaikan kredit macet*

tuntutan ganti kerugian (pasal 1365 KUHPerdata).  
secara perdata yaitu perbuatan melanggar hukum yang diikuti baik tetapi juga pelanggaran ketentuan rahasia bank, namun juga bersangkutan, bukan saja tuntutan mengenai pencemaran nama namanya dicemarkan oleh bank maka akan menuntut bank yang hutangnya. Akibat yang mungkin timbul, apabila debitur merasa takut namanya diumumkan dalam iklan kalau ia belum melunasi belum diklikan akan segera menyelesaikan hutangnya karena bank juga mengharapkan agar debitur-debitur macet yang namanya debitur yang bersangkutan akan segera melunasi hutangnya. Pihak tersebut malu karena namanya diumumkan dalam iklan, sehingga *credit card*). Harapan bank yang bersangkutan supaya debitur iklan panggilan kepada debitur-debitur macetnya (termasuk debitur Akhir-akhir ini ada bank yang memakai cara penagihan melalui

d. *Cara penagihan dengan iklan "Panggilan" melalui media massa*

merahasiakan hal-hal yang diketahuinya.  
yang memberikan jasanya kepada bank sehingga harus Tahun 1992 tentang Perbankan digolongkan sebagai pihak terafiliasi Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Biro Jasa Penagihan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 mempertanggungjawabkan perbuatan Biro Jasa Penagihan tersebut. bersangkutan akan dipanggil oleh Polisi untuk Biro Jasa Penagihan tersebut kepada Polisi dan tentunya bank yang debitur, dan lain-lain), maka debitur dapat melaporkan perbuatan debitur mengosongkan rumah tinggalnya, merampas kendaraan debitur sebagai tindakan yang melawan hukum (misalnya memaksa tidak menyangkan. Kalau cara-cara yang dilakukan dianggap oleh

Kewenangan kejaksaan di bidang perdata diatur secara tegas dalam Pasal 7 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1991 tentang Kejaksaan Republik Indonesia yang menyatakan:

Di bidang perdata dan tata usaha negara, Kejaksaan dengan kuasa khusus dapat bertindak di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah.

Pelaksanaan wewenang tersebut di atas dilakukan oleh Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara (JAMDATUN), yang mempunyai tugas dan wewenang sebagaimana diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1991 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kejaksaan Republik Indonesia pasal 4 yaitu:

Melakukan penegakan, bantuan, pertimbangan dan pelayanan hukum kepada instansi pemerintah dan negara di bidang perdata dan tata usaha negara untuk menyelamatkan kekayaan negara dan melaksanakan kewibawaan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kebijaksanaan yang ditetapkan Kejaksaan Agung.

Apabila Kejaksaan bertindak sebagai *lawyer* atau konsultan hukum maka Kejaksaan termasuk ke dalam pihak terafiliasi sehingga mempunyai kewajiban untuk menjaga rahasia bank.

b. Kuasa khusus kepada Kejaksaan untuk menyelesaikan kredit *macet*

Pemberian kuasa dimaksud merupakan pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam ketentuan KUHPerdata yaitu pasal 1792 yang menyatakan bahwa:

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang membolehkan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Berkaitan dengan keharusan adanya pemberian kuasa secara khusus sebagaimana dimaksud diatas, terdapat suatu permasalahan

apabila kita perhatikan bunyi pasal 25 huruf e Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1991 sebagai pelaksanaan Undang-undang No. 5 Tahun 1991.

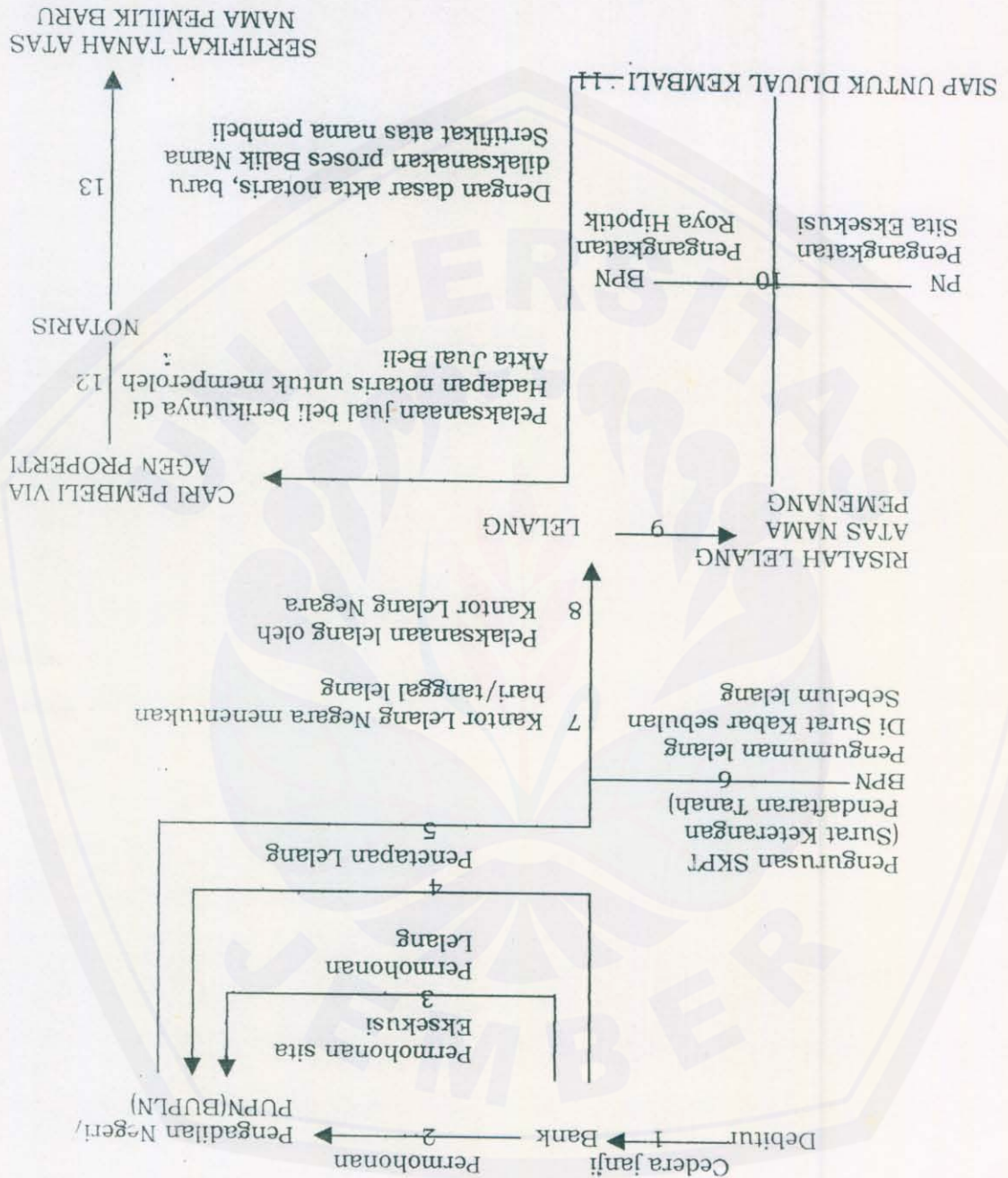
Dalam pasal 25 Huruf e tersebut dinyatakan :

Bahwa untuk melaksanakan wewenang yang diberikan kepada Kejaksaan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1991, Kejaksaan menyelenggarakan fungsi melakukan tindakan hukum di luar Pengadilan, mewakili kepentingan Keperdataan dari negara pemerintah baik berdasarkan jabatan maupun kuasa khusus di dalam atau di luar negeri.

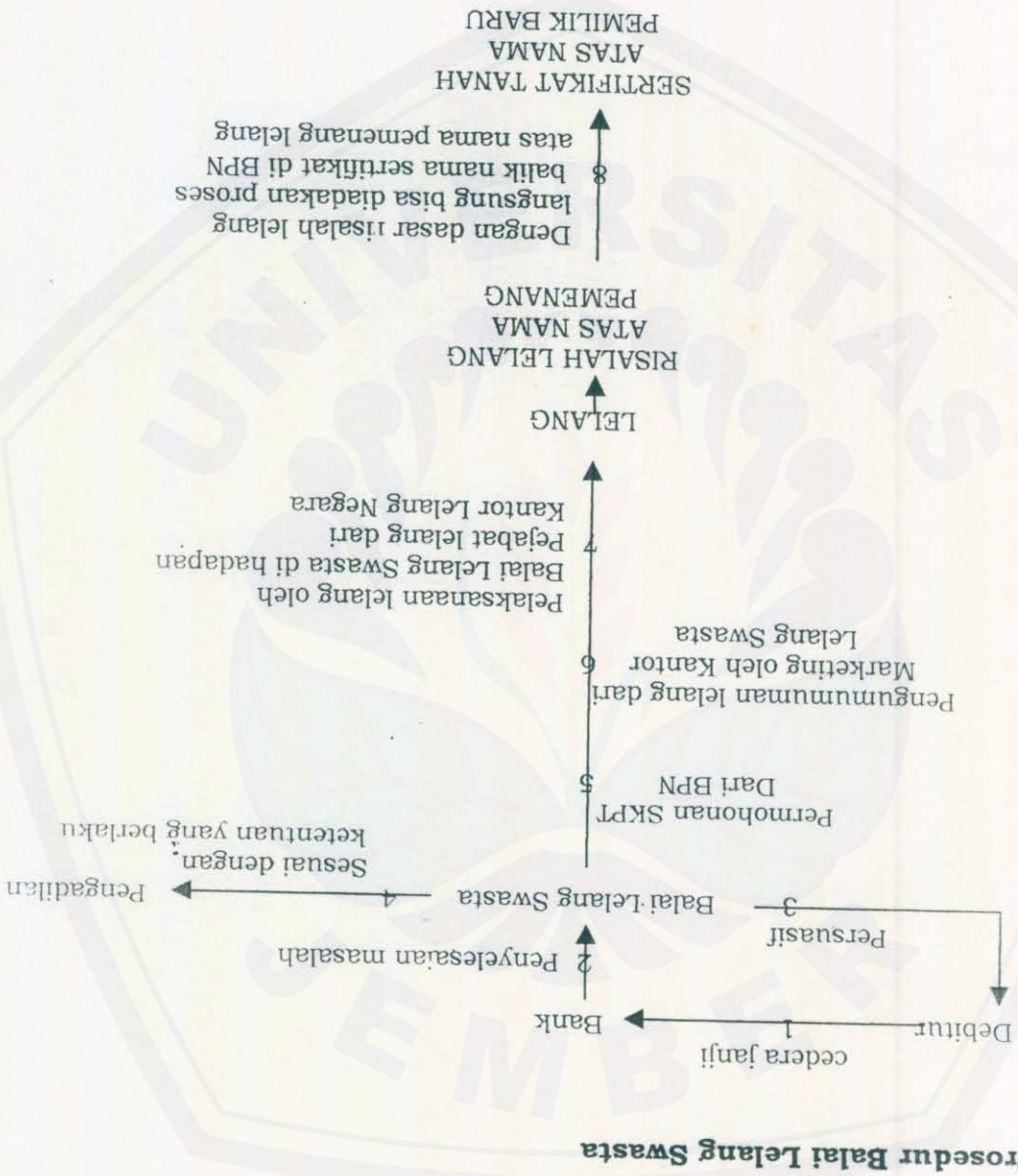
Bahwa kejaksaan dalam melakukan tindakan hukum mewakili negara atau pemerintah berdasarkan jabatan semata-mata dalam rangka menjalankan fungsi penegakan hukum sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap seperti meminta Pengadilan untuk menyatakan suatu keadaan paliti maka penyelesaian kredit macet bank pemerintah oleh kejaksaan hanya dapat dilakukan berdasarkan kuasa khusus dari bank.

Apabila debitur benar-benar tidak sanggup melakukan pembayaran atas hutangnya yang macet maka terhadap barang agunan yang dijaminakan tersebut dijual secara lelang. Prosedur pelelangan yang benar dapat melalui dua cara, yaitu pelelangan melalui Kantor Lelang Negara dan pelelangan melalui Kantor Lelang Swasta.

1. Prosedur Lelang Melalui Kantor Lelang Negara



(Gunawan, 1995)  
Penggunaan perundang-undangan, hukum acara dan sarana serta prasarana hukum yang ada dengan memberikan kepercayaan dan





kesempatan serta dukungan dan pengertian antara semua pihak yang bersangkutan/berkepentingan maka kemungkinan besar perkara kredit macet dapat diatasi sesuai dengan hukum berdasarkan Pancasila dan dimana dalam Garis-Garis Besar daripada Haluan Negara yang baru dalam Tap MPR No. II Tahun 1993 hukum sudah ditetapkan sebagai salah satu asas pembangunan.

### **3.2 Pelaksanaan Jual Beli Lelang Benda Jaminan Kredit yang masih dalam keadaan disewakan**

Menurut M. Yahya Harahap, jual beli lelang benda jaminan kredit atau jual beli secara lelang terhadap benda yang dijaminakan memiliki pengertian :

a. Penjualan dimuka umum harta kekayaan terguat yang telah disita eksekusi atau dengan kata lain, menjual dimuka umum barang sitaan milik terguat.

b. Penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang);

c. Cara penjualannya dengan harga penawaran semakin meningkat atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran (1986:103).

Saat melaksanakan pelelangan, seorang juru lelang merupakan wakil baik selaku wakil pemerintah, penjual maupun pembeli yang akan menerima honorarium (uang perugi) yang merupakan sebagian dari keseluruhan bea lelang.

Kewajiban juru lelang:

a. Menyenggarakan dan memelihara daftar permintaan lelang.

b. Melaksanakan lelang selaku pemimpin lelang dengan tertib dan apabila diperlukan menghentikan lelang tersebut.

c. Membuat Berita Acara lelang.

d. Menyetorkan uang lelang ke kas lelang.

e. Menyelenggarakan atau memengang buku daftar lelang, buku daftar para debitur, buku kas, buku atau daftar jam, dan lain-

lain.

Barang yang telah disita pada umumnya yaitu barang berupa sita jaminan atau sita eksekusi. bagi pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang dibeli mereka dengan tidak berhak menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian mereka disahkan dan melepaskan segala hak kuat minta kerugian atas suatu apapun juga.

Pihak pembeli yaitu Angelina Supit tidak melihat terlebih dahulu status rumah yang dibelinya apakah terkait dengan perjanjian lain atau tidak dimana dalam kasus ini rumah yang dibeli Angelina Supit tersebut masih terkait dengan perjanjian sewa-menyewa. Bukanya berarti Angelina Supit tidak dapat membeli rumah yang masih terkait perjanjian sewa-menyewa tetapi Angelina Supit masih bisa memiliki rumah tersebut dengan syarat sesuai dengan prosedur yang benar sehingga tidak merugikan pihak penyewa.

Pihak pemilik rumah seharusnya memberitahu terlebih dahulu pada pihak penyewa bahwa rumah yang disewanya akan dilelang oleh Kantor Lelang Negara sehingga antara pihak penyewa dengan pemilik rumah dapat memusyawarahkan mengenai ganti rugi yang sesuai dengan kesepakatan bersama tetapi pihak pemilik rumah tidak melakukan langkah tersebut. Keinginan penyewa sebenarnya ingin membeli rumah sengketa, tetapi meskipun telah melakukan permohonan sebanyak tiga kali keinginan tersebut ditolak oleh BUPLN bahkan pemilik rumah juga tidak berkeinginan rumah sengketa dijual

kepada penyewa. Apabila BUPLN dan pemilik rumah menanggapi itikad baik dari pihak penyewa maka tentu tidak akan timbul masalah seperti ini.

Pihak-pihak yang berkompeten dalam kasus ini seharusnya benar-benar mengerti terhadap status benda jaminan sehingga meskipun dilakukan pelangan maka dapat melihat kepentingan-kepentingan orang lain yang berhubungan dengan obyek jaminan tersebut sehingga tidak mengorbankan kepentingan-kepentingan orang lain tersebut. Pelangan barang yang digunakan tersebut masih terkait dengan suatu perjanjian lainnya atau tidak harus dilihat terlebih dahulu dimana seperti dalam kasus ini barang agunan tersebut masih terkait dengan perjanjian sewa-menyewa dan pihak penyewa tidak mau menerima saja untuk mengosongkan rumahnya dikarenakan hak sewa yang dipakainya masih belum jatuh tempo masih tiga tahun lagi dari perintah pengosongan rumah oleh Pengadilan.

Sewa-menyewa khususnya sewa-menyewa perumahan yang memiliki peraturan tersendiri khususnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan dalam pasal 4 ayat (2) yang berbunyi:

Hubungan sewa-menyewa perumahan ditimbulkan oleh:

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

Klausul-klausul dalam perjanjian sewa-menyewa rumah adalah sebagai berikut:

1. Waktu lamanya sewa.
2. Uang sewa serta cara pembayarannya;
3. Apabila penyewa wan prestasi maka dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemilik barang sewa.

4. Kewajiban penyewa untuk memelihara barang-barang yang disewanya sebaik-baiknya.
5. Perbaikan-perbaikan atau pembetulan-pembetulan untuk tiap-tiap kelalaian penyewa merupakan tanggungan yang harus dibayar oleh penyewa.
6. Janji penyewa bahwa barang yang diterimanya dalam keadaan baik dan berjanji pula untuk menyerahkan kembali kepada pemilik sewa.
7. Penyewa tidak boleh melakukan perubahan pada barang-barang yang disewanya kecuali mendapatkan Surat Ijin terlebih dahulu dari yang menyewakan dan jika penyewa melanggar ketentuan ini maka kontrak dapat diputus secara sepihak oleh pemilik sewa.
8. Penyewa dilarang menyerahkan hak sewanya atau menyewakan lagi barang-barang yang disewanya baik sebagian maupun seluruhnya kepada orang/pihak lain. Jika penyewa melanggar ketentuan ini maka kontrak dapat diputus secara sepihak oleh Pemilik Sewa.
9. a. Penyewa berkewajiban untuk atas biaya tanggungan dan resikoanya sendiri memenuhi semua peraturan yang berlaku dari pemerintah antara lain tentang peraturan kesehatan dan kebersihan.  
b. Penyewa menjamin yang menyewakan bahwa yang menyewakan tidak akan mendapat gugatan atau tuntutan dari siapapun mengenai hal tersebut
10. Pihak yang menyewakan menjamin bahwa selama kontrak tersebut berjalan dan memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta kontak perjanjian sewa menyewa maka penyewa boleh (berhak) menggunakan

barang-barang yang disewanya dengan bebas dan tidak akan mendapatkan gangguan dari yang menyewakan atau siapapun.

11. Terhadap point 3, 7, dan 8 secara sepihak diputuskan oleh yang menyewakan maka kedua belah pihak untuk seperlunya menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1266 KUHPerdata dan pasal 1267 KUHPerdata. Uang paksa/denda dan penyerahan barang barang yang disewakan dilakukan oleh penyewa atau yang menyewakan.

12. Bea materai kontrak.

13. Bea dan biaya untuk menyelesaikan kontrak sewa-menyewa menjadi tanggungan yang harus dibayar oleh penyewa atau yang menyewakan.

14. Akibat perjanjian menggunakan domisili umum di kantor Panitera Pengadilan Negeri setempat dimana letak obyek sewa berada (Komar Andasasmita, 1983:537)

Klausul-klausul di atas menjelaskan bahwa pemilik kasus tersebut maka pihak penyewa dianggap tidak memenuhi perjanjian pada nomor 9 huruf b karena penyewa tidak bisa menjamin yang menyewakan lepas dari tuntutan dari pihak manapun tetapi kesalahan pihak penyewa tersebut dapat diterima mengingat hak sewa atas rumah yang ditempatinya tersebut telah dilanggar. Bagi pihak yang menyewakan atau pemilik rumah atau Ny. Sumini dianggap melanggar klausul nomor 10 dimana disini yang menyewakan dapat menjamin bahwa selama kontrak tersebut berjalan maka penyewa tidak mendapat gangguan dari pihak manapun, dapat dikatakan bahwa masa kontrak rumah tersebut masih ada sehingga tidak dapat diputuskan dengan syarat si penyewa tidak melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan batalnya

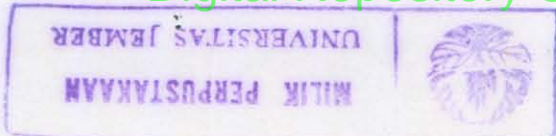
kontrak. Hal ini berarti pihak penyewa tidak menjamin hak yang dimiliki oleh penyewa.

Pihak pemilik rumah sayangnya menolak keinginan penyewa untuk dapat membeli rumah tersebut begitu pula BUPLN sehingga meskipun rumah sudah dijual kepada pihak ketiga atau Angeline Supit melalui pelangan bukan berarti pihak penyewa dapat dengan segera mengosongkan rumah yang dihuninya. Hal ini dapat terjadi karena masa kontrak rumah tersebut belum jatuh tempo masih tiga tahun lagi dari perintah pengosongan rumah yang dikeluarkan oleh BUPLN.

Pasal 1576 KUHPerdata memuat perihal perjanjian sewa-menyewa dengan perjanjian lainnya yang berbunyi:

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 suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang tertuang belum dilunasi.

Menilik pasal 1576 KUHPerdata tersebut dapat dilakukan penafsiran bahwasanya perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dibatalkan meskipun terdapat perbuatan hukum lainnya (jual beli, hibah, wasiat, warisan) yang terjadi setelah persewaan dibuat, maka persewaan tersebut tidaklah dapat diputuskan kecuali telah diperjanjikan pada saat menyewakan barang. Begitu juga dalam kasus ini bahwasanya R.H. Soetono berhak menuntut ganti rugi atas persewaan yang dibatalkan secara sepihak tersebut, maka R.H. Soetono tidak wajib mengosongkan rumah yang disewanya sebelum ganti rugi yang menjadi tuntutannya belum dibayar. Bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh R.H. Soetono sebagai penyewa dengan Ny. Sumini sebagai pihak yang menyewakan rumah tidak dapat dibatalkan meskipun barang yang menjadi obyek sewa telah dijual kecuali telah



mempunyai titkad baik, yaitu tidak pernah membayar uang sewa  
Bahwa SIP tersebut dapat dibatalkan karena pemegang SIP tidak  
SIP tetapi tidak pernah melakukan pembayaran sewa rumah;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah mengetrapkan peraturan yang  
berlaku, dimana Pengadilan Tinggi menyatakan termohon kasasi  
sebagai penyewa yang sah, walaupun termohon kasasi mempunyai  
SIP tetapi tidak pernah melakukan pembayaran sewa rumah;

1. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan memori banding  
dari pemohon kasasi, dan disini terlihat jelas bahwa Pengadilan  
Tinggi tidak memeriksa kembali fakta-fakta yang diputus oleh  
Pengadilan Negeri sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang RI  
Nomor 20 Tahun 1947;

Agung tersebut, yaitu:  
berlaku atau belum. Dasar-dasar pertimbangan Hakim Mahkamah  
asas peradilan yang benar dan menurut peraturan perundangan yang  
Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi apakah telah memenuhi asas-  
melihat kekurangan dan kelebihan sesuatu pertimbangan hakim  
pengadilan tingkat bawahnya maka hakim Mahkamah Agung akan  
tingkat bawahnya karena dengan mencermati putusan-putusan  
Agung harus melihat dahulu terhadap putusan-putusan pada peradilan  
suatu perkara yang memenuhi rasa keadilan. Bagi hakim Mahkamah  
pemikiran hakim dalam menyelesaikan suatu perkara atau memutus  
Dasar pertimbangan hukum merupakan hal yang menjadi pokok

**3.3 Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Mahkamah Agung RI Reg. No. 2939K/Pdt/1987**

diperjajikan pada saat menyewakan barang, tetapi pengecualian disini  
dapat dikesampingkan karena tidak diperjajikan sebelumnya  
oleh N. Sumini dan R.H. Sutono.

sejak pertama tanggal tahun 1950, sehingga telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1971;

3. Bahwa *judex facti* keliru menyatakan termohon kasasi sebagai penyewa, bahwa dasar gugatan termohon kasasi adalah SIP Nomor TN-4.05/00055/10.84 yang telah berakhir tanggal 9 oktober 1984 dan termohon kasasi mengganti SIP yang baru setelah pembuktian yaitu setelah ± 3 bulan SIP Nomor TN-4.05/00055/10.84 berakhir, karenanya penyewa tidak dapat dikatakan bertitikad baik;

4. Bahwa pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum yaitu mengabulkan hal yang tidak dituntut, karena dalam permohonan ini termohon kasasi tidak ada mengajukan permohonan kasasi untuk membayar ongkos perkara, walaupun disamping itu pengadilan tinggi menguatkan putusan pengadilan negeri, akan tetapi terhadap pemohon kasasi (tergugat asal III) tidak dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa keberatan-keberatan nomor 1 dan 4 ini tidak dapat dibenarkan, karena putusan *judex facti* sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Keberatan-keberatan nomor 2 dan 3 juga tidak dapat dibenarkan karena pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagipula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi I; Angeline Supit tersebut harus ditolak;



Memimbang bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi II, bahwa dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah :

1. Bahwa judek facti telah salah/keliru mempertimbangkan bahwa surat tergugat asal II tanggal 15 Februari 1984 Nomor S-618/WPN.06/1984 adalah merupakan perintah pengosongan rumah sengketa, dengan demikian judek facti telah salah menerapkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1958, dengan alasan tergugat asal II bukan pemilik baru atas rumah sengketa;
2. Bahwa judek facti telah salah menerapkan hukum yaitu menggunakan surat tergugat asal II tanggal 15 Februari 1984 Nomor S-618/WPN.06/1984 sebagai dasar hukum untuk menyatakan bahwa tergugat asal II melakukan perbuatan melanggar hukum, oleh karena sejak semula tergugat asal II surat dimaksud tidak mempunyai akibat hukum sebagai tindakan perintah pengosongan akan tetapi suatu upaya pengosongan sebagaimana ditetapkan dalam pasal 11 ayat (10) dan (11) Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960, memberikan informasi tentang upaya hukum tentang pengosongan rumah yang dilarang oleh PUPN tidak dapat dinyatakan perbuatan melanggar hukum;
3. Bahwa tergugat asal II tidak mencampuri urusan sewa menyewa antara tergugat asal I dengan tergugat asal, dan hal inipun ditegaskan pada surat tergugat asal II tanggal 12 Maret 1984 Nomor S-1004/WPN.06/1984 (bukti T.II.8), sehingga harus ditafsirkan secara hukum bahwa tergugat asal II tidak mempunyai wewenang lagi sejak barang sengketa dijual lelang;

Memimbang mengenai keberatan-keberatan nomor 1 dan 2 dari pemohon kasasi II.

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena *judex facti* salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa tindakan tergugat asal II dengan melang rumah sengketa bukanlah berarti tergugat asal II, menjadi pemilik rumah sengketa, tetapi hanya melaksanakan tugas sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 49/PtP/1960;

2. Bahwa surat dari tergugat asal II tertanggal 15 Februari 1984 No. S.618/WPN.06/1984 (bukti P.8) bukanlah suatu perintah pengosongan, karena sesuai dengan ketentuan ayat 11 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 sebagaimana dimaksud dalam surat tergugat asal II tanggal 15 Februari 1984 wewenang untuk memerintahkan pengosongan adalah Pengadilan Negeri, sehingga dengan demikian tidaklah terbukti bahwa tergugat asal II melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa apabila pemilik baru mengendaki rumah sengketa tersebut, dapatlah ditempuh melalui prosedur sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dengan tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan kasasi selbihnya, maka putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, harus dibatalakan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka pengertian permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi II yaitu BUPN dapat dikabulkan dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta, tanggal 20 Februari 1986 Nomor 29/Pdt/1986/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 27 Maret 1985 Nomor 442/Pdt/G/1984/PN. Jkt.

Pst sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi:

Menimbang bahwa dalam perkara ini pihak pemohon kasasi I/terugat asal III adalah pihak yang dikalahkan, maka harus membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan maupun biaya perkara dalam tingkat kasasi;

#### **Kajian**

Penulis sependapat dengan putusan hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No 2939 K/Pdt/1987 yang menolak memori kasasi dari Pemohon Kasasi I yaitu Angelina Supit dimana Pemohon Kasasi I menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi tidak memeriksa memori banding dari pemohon banding, hanya saja karena putusan dari Pengadilan Negeri dianggap sudah benar maka dasar-dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri diambil guna dijadikan dasar-dasar pertimbangan hukum hakim Pengadilan Tinggi. Hal ini berarti Pengadilan Tinggi tetap memeriksa perkara tersebut.

Kelemahan yang dianggap oleh Penulis bahwasannya keberatan-keberatan Pemohon Kasasi II pada nomor 3 tidak ditanggapi oleh Hakim. Hal ini mengakibatkan tidak diketahu apakah Terugat asal II mencampuri urusan sewa-menyewa antara Terugat asal I dengan Pengugat asal. Menurut hemat Penulis Terugat asal II tidak dapat lepas tangan begitu saja terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukannya meskipun itu sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.

1. Faktor Terjadinya Kredit Macet dan cara penyelesaiannya, yaitu
  - a. Faktor terjadinya kredit macet adalah
    1. Faktor-faktor intern bank
    2. Faktor-faktor intern nasabah
    3. Faktor-faktor ekstern bank dan nasabah
  - b. Cara penyelesaian Kredit Macet adalah:
    1. Cara penyelesaian kredit macet terhadap Bank Bumi Daya yang merupakan salah satu Bank Pemerintah dilakukan melalui BUPLN. BUPLN memanggil pihak debitur untuk membuat Surat Pernyataan Bersama, apabila tidak berhasil BUPLN mengeluarkan Surat Paksa yang kemudian dilakukan penjualan secara lelang.
    2. Cara penyelesaian kredit macet bagi Bank Swasta dilakukan melalui Pengadilan dengan melakukan gugatan ataupun meminta penetapan sita eksekusi terhadap barang agunan debitur yang telah dilikwidasi secara sempurna, selanjutnya dilakukan penjualan lelang terhadap obyek jaminan.
2. Pelaksanaan jual beli lelang benda jaminan kredit yang masih dalam keadaan disewakan  
Perjanjian jual beli baik lelang terhadap benda jaminan kredit tidak dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa kecuali telah diperjanjikan pada saat menyewakan barang.
3. Dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI dalam memutus perkara Reg No. 2939K/Pdt/1987:

#### 4.1 KESIMPULAN

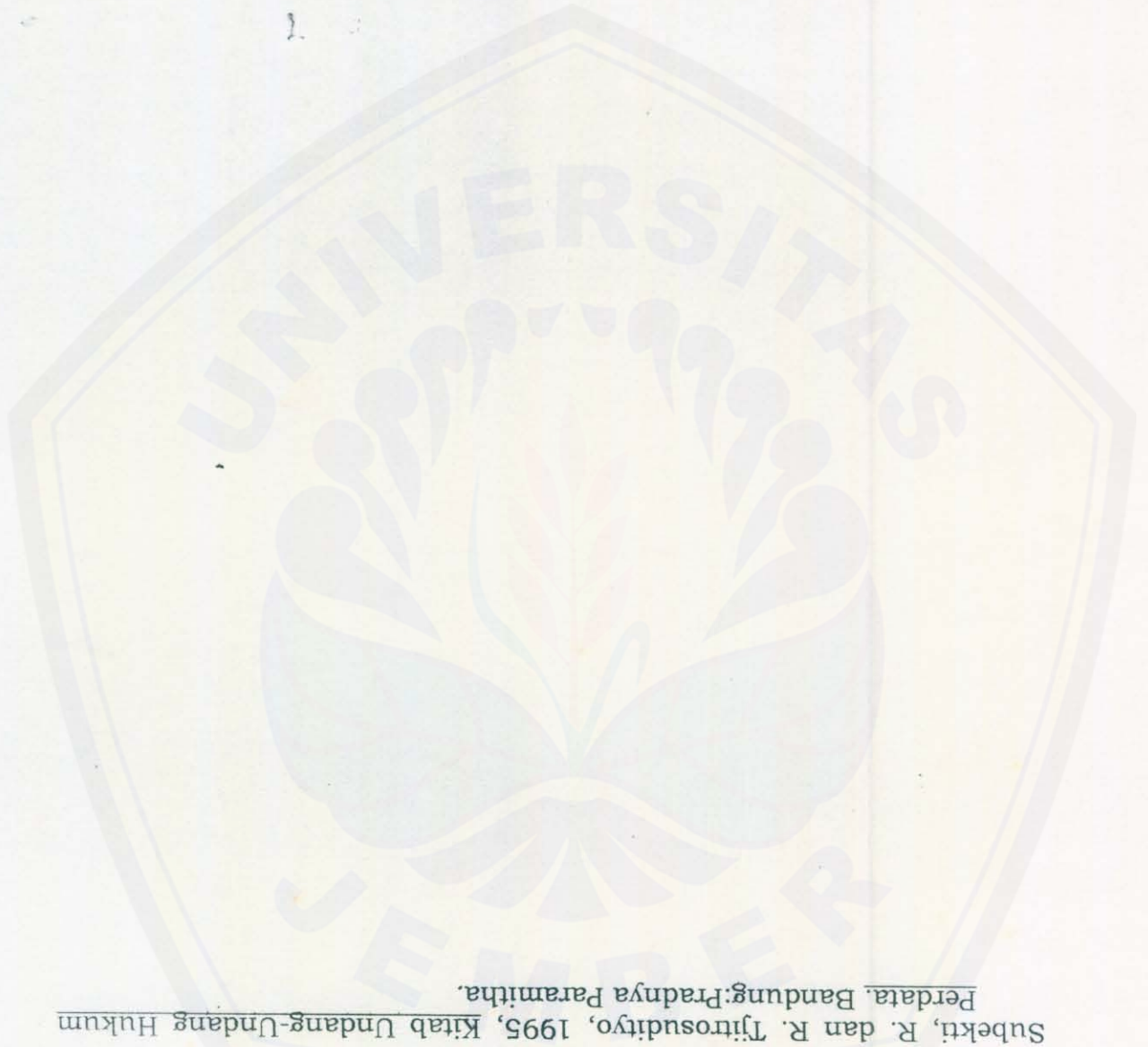
### KESIMPULAN DAN SARAN

#### BAB IV

- Intisari yang menjadi dasar pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung RI adalah bahwa penghuni rumah adalah penyewa rumah yang sah, *judex facti* adalah salah dalam menerapkan hukum, tindakan BUPLN bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum karena dianggap menjalankan perintah Undang-Undang Nomor 49/Prp./1960 sebagai suatu tugas yang harus dilaksanakannya.
4. Bahwa kelemahan putusan Hakim Mahkamah Agung RI yang menyangkut tentang tidak ditanggapinya keberatan Pemohon Kasasi II pada nomor 3 dapat berakibat tidak diketahuinya apakah Terugat asal II mencampuri urusan sewa-menyewa antara Terugat asal I dengan Pengugat asal dimana menurut hemat Penulis, BUPLN tidak dapat lepas tangan terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya meskipun sesuai dengan kewenangannya.
- 4.2 SARAN**
- a. BUPLN dalam melakukan pelepasan atas barang agunan hendaknya melihat terlebih dahulu status barang agunan yang menjadi obyek jaminan, apakah barang agunan tersebut masih terikat dengan perbuatan hukum lainnya atau tidak sehingga dalam penjualan barang agunan tidak menimbulkan masalah.
- b. Bagi Bank hendaknya melihat dengan pasti apakah obyek jaminan yang digunakan tersebut bersih dari perbuatan-perbuatan hukum yang melekat dengan obyek jaminan tersebut misalnya apakah obyek jaminan masih terikat dengan hibah, wasiat, perjanjian hutang piutang maupun perjanjian sewa menyewa.

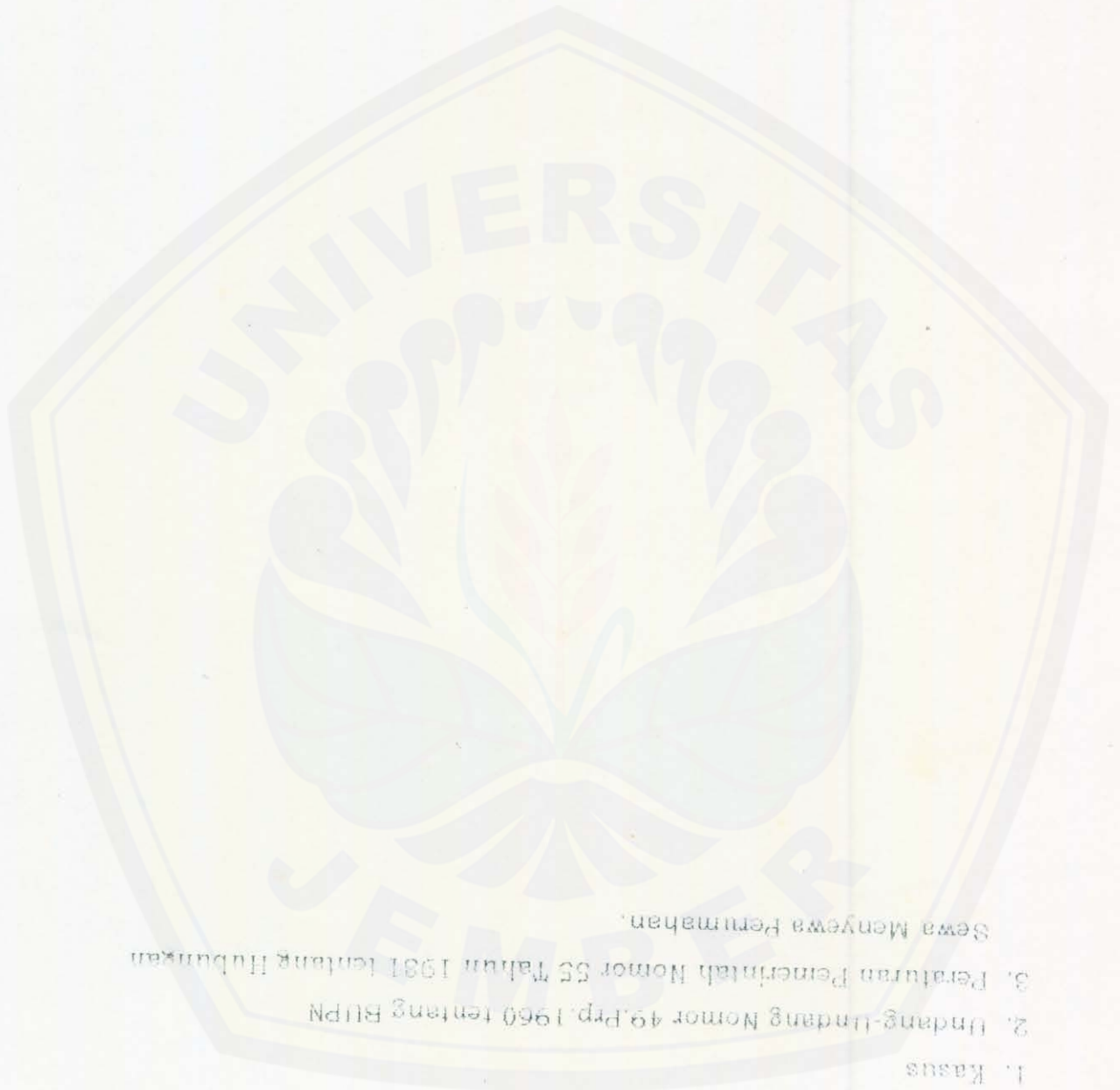
DAFTAR PUSTAKA

- Abadi, Sis. 1999. "Pembelian Agunan Oleh Bank dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet". Dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia. 25 November. Jakarta.
- Andasasmita, Komar. 1983. Notaris II. Bandung:Sumur.
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. Pedoman Penulisan Karya Ilmiah. Jember
- Fakultas Hukum Universitas Jember. 1998. Hukum tentang Perjanjian Kredit dan Hukum Jaminan dan Hukum Tanggungan. Jember.
- Gunawan. "BPPN Terapkan Kontrak Manajemen". 27 September 1998 Hal. 1 Kol. 3. Surabaya:Jawa Pos.
- Hamzah, Andi. 1990. Dasar-Dasar Hukum Perumahan. Jakarta:Rineka Cipta.
- Harahap, M. Yahya. 1982. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung:Alumni
- Harahap, M. Yahya. 1986. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Jakarta:Gramedia.
- Ikatan Hakim Indonesia. 1990. Varia Peradilan. Tahun V Nomor 57. Jakarta:Garuda Metropolitan Press.
- Mahkamah Agung RI. 1994. Pustaka Peradilan. Jakarta.
- Pradjoto. 1999. "Dilema Penegakan Hukum di Lingkungan Perbankan". Dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia. 25 November. Jakarta.
- Satrio, J. 1996. Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan, Pribadi dan Perikatan Tanggung Menanggung. Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Soemitro, R.H. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri. Jakarta:Ghalia Indonesia.



- Sjahdeini, Sutan Remy. 1994. "Faktor-faktor Penyebab Kredit Bermasalah". Dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia. 23 Desember. Jakarta
- Subekti, R. 1992. Bunga Rampai Ilmu Hukum. Bandung:Alumni.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudiyto, 1995, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bandung:Pradnya Paramitha.

:



1. Kasus
2. Undang-Undang Nomor 49/Ppp.1960 tentang BUPN
3. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

LAMPIRAN



## KREDIT MACET PERANAN BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA

### Kasus posisi:

- Seorang bernama R. Warsa memiliki bangunan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah dengan hak sewa kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta, yang dikenal Jln. Papandayan 20 Pasar Manggis, Jakarta Selatan.
- Pada tahun 1950, bangunan rumah ini dikuasai oleh Penguasa Militer — K.M.K.B. — Jakarta, yang kemudian menerbitkan Surat Penunjukkan Penempatan (Vestinging - Besluit - V.B.-) kepada RH. Soetono, untuk menempati rumah milik R. warsa ini.
- Sejak 1950, RH Soetono menempati rumah ini sebagai penghuni dengan dasar V.B dari K.M.K.B Jakarta yang kemudian pada tahun berikutnya "V.B" - diganti dengan "Surat Izin Menempati Rumah "atau dikenal dengan sebutan: S.I.P. yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan (K.U.P.) Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta.
- Pemilik rumah keberatan rumahnya dihuni oleh orang yang ditunjuk oleh Penguasa tersebut.
- Pada suatu tahun, pemilik Rumah ini, R. Warsa menghibahkan rumahnya itu, kepada Ny. Sumini.
- Pada suatu ketika Ny. Sumini mengajukan permohonan kredit pada Bank Bumi Daya Cabang Gambir di Jakarta, dengan memberikan jaminan (borg) rumah Jln. Papandayan yang dihuni oleh RH Soetono tersebut. Bank menyetujui permohonan kredit tersebut.
- Pada saat jatuh tempo, pihak debitur, Ny. Sumini, tidak dapat melunasi hutangnya pada Bank B.B.D tersebut. Setelah melalui proses yang panjang, akhirnya kredit tersebut dinyatakan oleh Bank B.B.D sebagai "Kredit macet". Persalamannya lalu diserahkan kepada B.U.P.N. - (Badan Urusan Piutang Negara).
- Pihak R.U.P.N. lalu bertindak sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya. Pada tahun 1981, memberikan peringatan - lalu melakukan penyitaan rumah yang menjadi agunan (borg) atas hutangnya — Ny. Sumini (debitur Bank B.B.D.)

- Pada tahun 1982, pihak penghuni rumah tersebut, yaitu RH Soetono mengetahui masalah ini, lalu mengajukan permohonan untuk dapat membeli rumah yang dihuninya itu. Keinginan pihak penghuni, tidak diterima oleh BUPN.
  - Pada 30 Januari 1984, B.U.P.N. memberitahukan kepada penghuni rumah tersebut, bahwa rumah yang ditempatinya itu telah terjual kepada pembeli rumah bernama, Angelina Supit, melalui proses Penjualan Lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara.
  - Pada Februari 1984, pihak B.U.P.N. memberikan Surat kepada penghuni rumah tersebut RH Soetono - untuk mengosongkan rumah yang dihuninya itu. Pihak penghuni menolak mengosongkan rumah yang dihuninya itu.
  - Timbul sengketa antara pemilik rumah yang baru, Angelina Supit dan B.U.P.N. disatu pihak dengan penghuni rumah, RH Soetono dipihak lainnya. Karena melalui musyawarah mengalami jalan buntu, akhirnya, pihak RH Soetono, penghuni rumah mengajukan gugatan perdata terhadap para Tergugat: 1. Ny. Sumini. 2. B.U.P.N. dan 3. Angelina Supit, di Pengadilan Negeri dengan tuntutan (petitum) sebagai berikut:
    - Menyatakan sebagai hukum bahwa Pengugat, RH. Soetono, sebagai Penyewa Rumah yang sah, berdasar SIP dari KUP DKI.
    - Menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) terhadap Pengugat.
    - Membatalkan Surat Perintah Pengosongan rumah.
    - Menghukum Tergugat membayar ganti rugi uang... dst... dst... dst.
- Pengadilan Negeri:**
- Hakim Pertama yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam putusannya memberikan pertimbangan yang pokoknya sebagai berikut: Oleh karena Hukum Perdata Nasional masih belum tercipta hingga saat ini, maka terhadap kasus ini, Hakim akan menerapkan ketentuan Hukum Perdata Barat (**Burgerlijk Wetboek**).
  - bahwa karena Surat Izin Menempati Rumah (S.I.P.) yang diterbitkan oleh K.U.P. Pemerintah DKI atas nama penghuni (RH Soetono), 1984 belum pernah dicabut, maka hal ini berarti bahwa S.I.P. tersebut masih sah berlaku sampai dengan tahun 1987.
  - bahwa dengan adanya S.I.P. dari K.U.P. DKI Jakarta tersebut, maka menurut hukum, penghuni adalah penyewa rumah yang bersangkutan. Selanjutnya terjadi - (timbu) hubungan hukum sewa-menyewa rumah antara penghuni sebagai penyewa dengan pemilik rumah sebagai orang yang menyewakan.

- bahwa B.U.P.N. Tergugat II, melalui Kantor Lelang Negara, telah menjual rumah sengketa dalam usahanya untuk pelunasan atas kredit macet dari debitur Bank B.B.D yang bernama Ny. Sumini.
- bahwa pihak B.U.P.N. boleh saja menjual rumah sengketa yang telah dijadikan agunan atas kreditnya debitur Ny. Sumini yang macet tersebut. Akan tetapi penjualan rumah tersebut menurut hukum, tidak dapat memutuskan hubungan hukum sewa-menyewa rumah yang telah ada sebelumnya, antara pemilik rumah lama dengan penyewa rumah tersebut.
- Adanya asas hukum perdata: "**koop breekt geen huur**," ex pasal 1576 Burgerlijk Wetboek, harus tetap dihormati.
- Adanya Risalah Lelang dan Surat Perintah Pengosongan rumah sengketa, menurut Hakim, adalah bertentangan dengan asas hukum perdata ex pasal 1576 Burgerlijk Wetboek tersebut. Alasannya, karena rumah sengketa dalam keadaan di huni dan disewa berdasar atas suatu rechts titel yang sah yakni hubungan hukum sewa-menyewa rumah yang terbit dari adanya S.I.P. Penda DKI Jakarta.
- bahwa perbuatan tergugat I, Ny. Sumini, yang telah menyerahkan rumah miliknya sebagai borg atas hutangnya pada Bank B.B.D, bukanlah merupakan "Perbuatan Melawan Hukum" (onrechtmatige daad). Karena sebagai pemilik ia berhak untuk berbuat demikian.
- bahwa pihak Tergugat II, B.U.P.N., sebagai pemilik rumah yang baru yang memperoleh rumah sengketa sebagai upaya pelunasan hutangnya Tergugat I yang macet kepada Bank B.B.D tersebut, yang kemudian B.U.P.N. memerintahkan agar rumah tersebut dikosongkan oleh penghuni (penyewa) rumah yaitu Pengugat, menurut penilaian Hakim Pertama, sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan pasal 1576 Burgerlijk Wetboek. Dengan dilanggarnya ketentuan ini, maka Tergugat II, B.U.P.N. harus dinyatakan telah melakukan "**perbuatan yang melawan hukum**" (onrechtmatige overtrekings daad) pasal 1365 jo 1367 B.W.
- oleh karena Perintah B.U.P.N. untuk mengosongkan rumah sengketa adalah merupakan "perbuatan melawan hukum", maka Surat Perintah B.U.P.N. tsb harus dinyatakan tidak berlaku atau "**buiten effect gesteld**".
- bahwa pembeli rumah melalui Lelang Negara yaitu Angelina Supit, Tergugat III, harus tunduk pada putusan Pengadilan ini.
- Berdasar atas alasan tersebut diatas, maka Hakim Pertama memberikan putusan yang dikutusnya pada intinya sebagai berikut:

**Mengadili:**

**Dalam Provisi:** Menolak tuntutan provisi.

**Dalam pokok perkara:**

- Menyatakan bahwa Tergugat II B.U.P.N. telah melakukan "perbuatan melawan hukum" (onrechtmatige overheidsdaad)
- Menyatakan Penggugat sebagai Penyewa yang sah atas rumah tersebut... dan seterusnya.
- Menyatakan bahwa Surat Perintah Pengosongan Rumah sengketa yang diterbitkan B.U.P.N. tidak mempunyai kekuatan hukum (witten effect gesteld).
- dst... dst... dst.....

**Pengadilan Tinggi:**

- Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas, pihak Tergugat mohon pemeriksaan banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.
- Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara banding ini, dalam putusannya berpendirian, bahwa putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dimohon Banding ini, dinilai sudah benar dan tepat. Sehingga pertimbangan hukum dan putusan Hakim Pertama tersebut, diambil alih untuk dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri.
- Dengan alasan tersebut, maka Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memberikan putusan terhadap perkara ini dengan dikum putusan: **Mengukatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diatas...** dst... dst.....

**Mahkamah Agung RI:**

- Terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas, maka pihak Tergugat mengajukan permohonan pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI.
- Majelis Mahkamah Agung RI, yang ditugasi memeriksa perkara kasasi ini, dalam putusannya berpendirian bahwa **putusan judex facit — Pengadilan Tinggi —** dinilai sebagai putusan yang salah menerapkan hukum, karena itu Mahkamah Agung akan membatalkan putusan judex facit tersebut.
- Pendirian majelis MA-RI tersebut didasari oleh pertimbangan hukum yang intisariya demikian!
- Mahkamah Agung dapat membenarkan pendirian Hakim Pertama yang menyatakan bahwa dengan adanya S.I.P. dari K.U.P. DKI Jakarta,

ta, maka penghuni rumah adalah penyewarumah yang sah. Hubungan hukum sewa-menyewa rumah telah terjadi antara penghuni dengan pemilik rumah yang bersangkutan.

- Dicerapkannya Asas Hukum: "**Koop brekt geen huur**" ex pasal 1576 B.W. terhadap kasus penjualan rumah melalui Kantor Lelang Negara oleh B.U.P.N. dapat dibenarkan oleh MA-RI.

Akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat bahwa judex facit telah salah menerapkan hukum terhadap perkara ini, yang menilai bahwa B.U.P.N. telah melakukan "onrechtmatige overheidsdaad" dengan alasan bahwa B.U.P.N. telah melakukan perbuatan menjual rumah yang dihuni penyewa melalui Kantor Lelang Negara dengan mengeluarkan surat perintah pengosongan terhadap penyewa/penghuni rumah tersebut tanpa mengindahkan asas hukum pasal 1576 B.W.

- Menurut pendirian Mahkamah Agung, tindakan B.U.P.N. tersebut bukanlah merupakan "suatu perbuatan melawan hukum oleh penguasa"; onrecht matige overheidsdaad.
- Alasannya, karena B.U.P.N. berbuat demikian itu untuk menjalankan perintah undang-undang No.49/Trp/1960, sebagai suatu tugas yang harus dilaksanakannya.

Surat B.U.P.N. kepada penghuni-penyewa dalam kasus ini, tidak dapat diartikan sebagai suatu "Surat Perintah Pengosongan Rumah". Karena yang berwenang untuk memerintahkan pengosongan rumah hanya ada pada Pengadilan Negeri.

- Selanjutnya MA-RI berpendapat bahwa bilamana pembeli rumah sengketa menghendaki pengosongan rumah sengketa, ia harus menempuh prosedur undang-undang yang berlaku.
- Dengan pertimbangan yang pokoknya disebutkan diatas, maka Mahkamah Agung RI memberikan putusan yang amarnya demikian:

**Mengadili:**

- Dalam provisi: menolak tuntutan provisi.
- Dalam pokok perkara:
- Menyatakan Penggugat adalah Penyewa yang sah menurut hukum atas rumah jalan Papatdayan 20 Jakarta Selatan, berdasar atas adanya S.I.P. dari K.U.P. DKI Jkt No. TN.4.05.00055.10.84
- Menolak gugatan selbihnya.

**Catatan:**

- Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas, dapat kita carat beberapa hal yang penting yaitu:

- MA-RI sependapat dengan Hakim Pertama bahwa terhadap kasus, dimana para pihaknya orang Indonesia Bumiputera, diterapkan Ketentuan Hukum Perdata Eropa (Bugerlijk Wetboek).
- **Abstrak Hukum** yang dapat ditarik dari putusan Mahkamah Agung ini sebagai berikut:
  - Rumah yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah, dengan diterbitkannya S.I.P. oleh Kantor Urusan Perumahan (K.U.P. Pemda DKI Jakarta), maka tercipta hubungan hukum Sewa - menyewa rumah yang bersangkutan, antara penghuni sebagai penyewa dengan pemilik rumah. Penghuni rumah tersebut adalah Penyewa Rumah yang sah. (P.P. No.49/1963 jo P.P. 55/1981).
  - Rumah yang dihuni oleh orang yang memiliki S.I.P. dari K.U.P. (dimana hubungan hukum sewa-menyewa tercipta karenanya), maka bilamana rumah ini dijual lelang oleh B.U.P.N. dan jatuh pada pemilik yang baru (pemenang lelang), maka berlaku asas hukum perdata dalam pasal 1576 B.W. yaitu: "koop breekt geen huur". Hubungan sewa menyewa rumah tidak terputus, karena adanya jual beli rumah (melalui Lelang Umum).
  - Perlu ditambahkan disini sebagai catatan - bahwa eksekusi riil pengosongan rumah yang dibeli melalui Kantor Lelang Negara, hanya dimungkinkan bilamana rumah yang dilelang tersebut, penghuninya adalah orang yang tersekskusi sendiri (debitur). Hal ini diatur dalam pasal 200 ayat 11 H.I.R atau pasal 218 (2) RBG. yang intinya demikian: "jika pihak tersekskusi (orang yang barangnya/rumahnya dijual lelang) enggan mengosongkan rumah tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Perintah Pengosongan dst... dst...). Ketentuan yang demikian ini, tidak berlaku bilamana penghuni rumah yang dilelang tersebut adalah **pihak ketiga** (penyewa rumah), dasarnya adalah pasal 1576 B.W. Prosedur yang harus ditempuh: yaitu pembeli rumah melalui lelang ini, harus mengajukan gugatan perdata terhadap penghuni/penyewa tersebut di Pengadilan.
  - Menurut pasal 4 dan 5 Undang-Undang 49/Trp/1960: Badan Urusan Pihutang Negara (B.U.P.N.) adalah Badan Pemerintah yang diberi wewenang untuk mengurus dan menyelesaikan setiap hutang terhadap negara. Atas kuasa undang-undang B.U.P.N. berwenang memberi peringatan - melakukan sita eksekusi dan menjual barang melalui Lelang Negara, guna memperoleh pembayaran kembali atas piutangnnya negara terhadap debitur yang wanprestatie (kredit macet). Tindakan B.U.P.N. yang didemikian itu, diatur hukum acaranya dalam Un-

undang-Undang 19/1959 — Surat Paksa — yang mirip dalam pasal 195 H.I.R. (eksekusi);  
 ● Demikian beberapa catatan dari kasus tersebut diatas.  
 (Ali Boediarso)

- **Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.442/Pdt/G/1984**, tgl. 27 Maret 1985.
- **Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.29/Pdt/1986/PT DKI**, tgl 20 Februari 1986.
- **Mahkamah Agung RI: No. 2939.K/Pdt/1987**, tgl. 16 Nov. 1989. Majelis terdiri dari Para Hakim Agung: **NY. H. POERBOWATI DJOKO SOEDOMO SH**, selaku Ketua Sidang; dengan Anggota: **ACHMAD RUSLI DERMAWAN. SH. dan FIRDAUS CHAIRANI SH.**

**PENGADILAN NEGERI**

**PUTUSAN**  
 No.: 442/PDT/G/1984/PN.IKT.PST.  
 "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

**Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**R.H. SOETONO**,  
 Let.Kol.CPM. NRP.12613 Purnawirawan.  
 Alamat: Jalan Papandayan No.20, Kelurahan Pasar Manggis, Jakarta Selatan;  
 sebagai **PENGGUGAT**;

melawan:

**1. NY. SUMINI SUTOMO**,  
 (Selaku pribadi maupun sebagai Penanggung jawab **GRUYA ASRI ART. GROUP**).

Alamat: Jalan Pasar Minggu, Kompleks Pembangunan Desa No.1 Km.18,50 Depar-temen Dalam Negeri R.006/Rw.02 Jakarta Selatan.  
 sebagai **TERGUGAT I.:**

**2. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA (BUPN)**,  
 Alamat: Jalan Cissadane No.6, Jakarta Pusat;  
 sebagai **TERGUGAT II.;**

**3. ANGELINE SUPTI**,  
 Alamat: Jalan Pulo Mas II B. No.2, Jakarta Timur;  
 sebagai **TERGUGAT III.;**  
 Pengadilan Negeri tersebut di atas;  
 Mendengar kedua belah pihak;  
 Membaca Surat-surat dalam perkara tersebut;

Memperhatikan berita acara persidangan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

1. Bahwa Penggugat adalah penghuni yang sah menurut Hukum atas tanah/bangunan yang terletak di jalan Papan-

- dayan No.20, Kelurahan Pasar Manggis Jakarta Selatan sejak tahun 1950, berdasarkan penunjukkan dari Urusan Perumahan Militer TNI-AD yang kemudian diperkuat dengan SIP DKI No. TN. 4.05/00055/10.84 (Vide Bukti P-1).
2. Bahwa pemilik tanah/bangunan yang terletak di Jl. Papandayan No. 20 Kel. Pasar Manggis tersebut adalah Sdr. R. Warsa, yang kini telah meninggal dunia.
  3. Bahwa R. Warsa (Alm) telah menghabiskan tanah/bangunan tersebut kepada Tergugat I.
  4. Bahwa Penggugat menghuni tanah/bangunan tersebut di atas adalah berdasarkan hubungan sewa-menyewa dengan R. Warsa (Alm) selaku pemilik tanah/bangunan atau yang menyewakan pertama kali, maupun dengan Tergugat I yang mendapat hibah.
  5. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, telah terjadi hal-hal sebagai berikut:
    - a. Tanah/bangunan yang Penggugat huni secara sah tersebut telah dijaminkan oleh Tergugat I kepada Bank Bumi Daya.
    - b. Tanah/bangunan tersebut kemudian disita oleh Tergugat II berdasarkan alasan, karena Tergugat I tidak melaksanakan pelunasan kredit kepada Bank Bumi Daya. Cabang Gambr.
  6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 11 Agustus 1981, Tergugat II melakukan pemertisan atas tanah/bangunan tersebut di atas dan menyatakan bahwa tanah/bangunan yang dihuni oleh Penggugat tersebut telah berada dalam kekuasaan Tergugat II.
  7. Bahwa sehubungan dengan adanya tindakan-tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Penggugat kemudian mengirim surat kepada Tergugat II pada tanggal 12 Agustus 1981 untuk menyatakan bahwa Penggugat bermaksud membeli tanah/bangunan tersebut, sesuai dengan saran Tergugat II yang menyatakan bahwa Penggugat mendapat prioritas untuk membeli tanah/bangunan tersebut (Vide Bukti P-2).
  8. Akan tetapi surat Penggugat tidak mendapat jawaban/tanggapan dari Tergugat II.
  9. Bahwa selanjutnya Penggugat mengirim kembali surat kepada Tergugat II pada tanggal 5 Nopember 1982 untuk mempetegas Permohonan Membeli Tanah/Bangunan tersebut di atas. (Vide Bukti P-3). Dan surat ini mendapat jawaban dari Tergugat II melalui surat No. S-1007/PN.4/1982 tanggal 16 Nopember 1982 (Vide Bukti P-4).
  10. Bahwa menurut Tergugat II, permohonan untuk membeli tanah/bangunan tersebut dapat dikabulkan jika mendapat persetujuan tertulis dari Tergugat I dan Bank Bumi Daya Cabang Gambr. Ternyata Tergugat I tidak bersedia menjual tanah atau bangunan tersebut kepada Penggugat. Walaupun Penggugat telah menggunakan cara pembayarannya jika tanah/bangunan tersebut dijual kepada Penggugat.
  11. Bahwa bahkan sebaliknya, Penggugat menerima tembusan surat dari Tergugat II untuk Tergugat I pada tanggal 10 Januari 1984. No.S-91/WPN.06/1984 yang menyatakan bahwa tanah/bangunan yang terletak di jalan Papandayan No.20, Kelurahan Pasar Manggis, Jakarta selatan akan dijual lelang. (Vide Bukti P-5).
  12. Bahwa sehubungan dengan pemberitahuan tersebut di atas, Penggugat - selaku pihak dan penyewa yang berikad baik dalam perkara ini - berusaha mengikuti kembali permohonan membeli tanah/bangunan tersebut kepada Bank Bumi Daya Cabang Gambr dan Tergugat II melalui surat tanggal 4 Pebruari 1984 (Vide Bukti P-6 dan P-7).
  13. Akan tetapi surat-surat Penggugat tetap tidak mendapat jawaban.
  14. Bahwa ternyata, pada tanggal 15 Pebruari 1984 dengan surat No.S-618/WPN.06/1984 yang ditunjukkan kepada Penggugat, Tergugat II memerintahkan kepada Penggugat agar melakukan pengosongan terhadap tanah/bangunan yang Penggugat huni tersebut (Vide Bukti P-8).
  15. Bahwa menurut Risalah Lelang No. 291/1983-1984 tanggal 30 Januari 1984, tanah/bangunan di jalan Papandayan No.20, tersebut di atas telah terjual kepada Tergugat III. (Vide Bukti P-9).
  16. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1550 Sub. 3 e KUH-Perdata, kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah memberikan kenyamanan tenteram kepada si penyewa. Hal ini berarti, pihak yang menyewakan wajib menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga. Dengan demikian, Tergugat I wajib menangkis tuntutan pengosongan dari Tergugat II terhadap Penggugat selaku Penyewa.
  17. Bahwa menurut ketentuan pasal 1576 KUH-Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang terjadi atau dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya.
  18. Dari apa yang telah Penggugat uraikan di atas, nyatalah bahwa R. Warsa (Alm) maupun Tergugat I tidak pernah menyanggalkan atau membatalkan kepada Penggugat sewaktu terjadi perjanjian sewa-menyewa bahwa tanah/bangunan tersebut telah dijaminkan dan selanjutnya dijual kepada Tergugat III. Dengan demikian berdasarkan Kecerutan Pasal 1576 KUH-Perdata di atas, Penggugat tetap berhak menghuni tanah/bangunan tersebut karena hubungan sewa-menyewa tidak putus dengan adanya jual-beli.
  19. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dihubungan dengan ketentuan Pasal 1550 Sub 3e dan Pasal 1567 KUH-Perdata terbukti bahwa adanya perbuatan Melanggar Hukum (onrechtmatigdaad) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sebab:
    - a. Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya sebagai pihak yang menyewakan untuk memberikan kenyamanan tenteram kepada Penggugat selaku penyewa. Hal ini terbukti dari adanya Perintah Pengosongan dari Tergugat II.
    - b. Tergugat II telah mengeluarkan surat perintah Pengosongan (Vide Bukti P-8) berdasarkan adanya jual lelang kepada Tergugat III. Kebijakan Tergugat II tersebut jelas merupakan tindakan Melanggar Hukum, karena jual-lelang (jual Beli) tidak menghapuskannya atau memutuskan hubungan sewa-menyewa yang telah dan masih berlangsung.
    - c. Bahwa tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, telah menimbulkan rasa tertekan dan tidak tenteram pada diri Penggugat. Dan jelas hal tersebut menimbulkan kerugian immorali bagi Penggugat yang tidak kurang dari Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah). Berdasarkan Pasal 1365 KUH-Perdata, Tergugat I dan Tergugat II wajib membayar ganti kerugian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut secara tanggung renteng kepada Penggugat.
    - d. Bahwa dengan demikian Penggugat tetap dapat menghuni atau menempati tanah/bangunan jalan Papandayan No.20 Jakarta Selatan berdasarkan Bukti P-1

di atas. Dan berdasarkan KEPRES No.32/1979, maka Pengugat berhak untuk mendapatkan prioritas membeli tanah/bangunan tersebut. Sebab, pengugat telah memeliharanya dan menguasai tanah/bangunan tersebut berdasarkan hubungan sewa-menyewa sejak tahun 1950 dan Pengugat telah menunjukkan itikad baik selaku penyewa dalam perkara ini.

19. Bahwa selaku pihak yang beritikad baik dalam perkara ini, maka Pengugat berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah dituraikan di atas, Pengugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan memeriksa perkara ini untuk selanjutnya memberikan Keputusan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI :**

- Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan rumah sengketa sampai pemeriksaan pokok perkara mempunyai kekuatan Hukum yang pasti.
- Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sampai pemeriksaan pokok perkara mempunyai kekuatan yang pasti dan tetap menurut hukum.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pengugat seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Pengugat adalah penyewa yang sah menurut hukum atas rumah jalan Papan-dayan No.20 Jakarta Selatan, berdasarkan SIP DKI No. TN. 4.05/00055- /13.84.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Pengugat dalam perkara ini dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya (Ex. Pasal

1550 Sub. 3e dan Pasal 1576 KUH-Perdata).

4. Membatalkan atau setidak-tidaknya menyatakan batal Surat Perintah Pengosongan No. S-618/WPN.06/1984 tanggal 15 Februari 1984.

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Pengugat secara langsung renteng.

6. Menghukum Tergugat III dan/pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan patuh secara seksama terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua ongkos perkara dalam segala tingkatan secara langsung renteng.

8. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi.

**Atau:**

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon memberikan Keputusan yang adil menurut hukum (Ex. Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kedua belah pihak hadir yang masing-masing diwakili oleh kuasanya, kecuali Tergugat I maupun Kuasanya tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa, akan tetapi tidak berhasil; Menimbang, bahwa pihak Pengugat tetap pada dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Tergugat II dan Tergugat III tetap pada dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Tergugat I, maupun Kuasanya tidak pernah hadir di persidangan berturut-turut sampai dengan persidangan ketiga, sekalipun telah dipanggil secara patut, sebagaimana Relaas-relaas panggilan

yang bersangkutan, oleh karenanya Majelis menegalkan Tergugat I. untuk beracara pada sidang-sidang selanjutnya;

Menimbang, bahwa untuk menguarkan dalil gugatannya, pihak Pengugat telah mengajukan foto copy surat-surat bukti yang telah dibuatnya materi secukupnya, dan telah dicocokkan dengan aslinya, dan diberi tanda P-1, s/d. P-9;

Menimbang, bahwa untuk mengemukakan dalil sangkalannya, maka Tergugat II dan Tergugat III masing-masing telah mengajukan bukti perlawanan foto copy surat-surat bukti yang telah dibuatnya materi secukupnya, dan telah dicocokkan dengan aslinya, dan diberi tanda: T. II. -1. s/d. T-II-4. Dan T.III-1;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusannya ini, maka yang tercantum dalam Berita Acara persidangan kami anggap termuat dalam putusan ini;

**TENTANG HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud gugatan Pengugat adalah seperti yang teruraikan dalam surat gugatannya tertanggal 6 Agustus 1984;

Menimbang, bahwa untuk mengemukakan gugatan tersebut Pengugat mengajukan bukti - yaitu P.1 s/d. P9;

Menimbang, bahwa Tergugat I, sekalipun telah dipanggil beberapa kali dengan patut, akan tetapi tidak pernah datang menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu harus dianggap bahwa ia Tergugat I. tidak hendak mempertahankan kepentingannya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pula ia Tergugat I. harus dianggap menerima dan membenarkan segala sesuatu yang dilakukan oleh Pengugat secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa karenanya persidangan diperiksa tanpa hadirnya Tergugat I.; Menimbang, bahwa Tergugat II. menyangkal gugatan Pengugat seperti yang dinyatakan dalam jawabannya tertanggal 26 Nopember 1984;

Menimbang, bahwa untuk mengemukakan sangkalannya tersebut, Tergugat II mengajukan bukti surat-surat yaitu TIII.1. s/d. TIII.8;

Menimbang, bahwa Tergugat III. juga menyangkal gugatan Pengugat seperti yang dinyatakan dalam jawabannya tertanggal 13 Nopember 1984;

Menimbang, bahwa untuk mengemukakan sangkalannya Tergugat III. mengajukan bukti surat TIII.1.

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak, maka Majelis mendapatkan suatu kenyataan sebagai berikut:

- bahwa Pengugat adalah penyewa dari rumah sengketa sejak tahun 1950 berdasarkan VB dari KMKB yang kemudian diperbaharui dan diperpanjang oleh KUP DKI pada tanggal 27 November 1984 sampai dengan tahun 1987 dari R. Warsa;
- bahwa, R. WARSA pemilik dari rumah tersebut menyerahkan kepada Tergugat I.
- bahwa, Tergugat I. menjaminkan rumah sengketa kepada BANK BUMI DAYA untuk mendapatkan kredit.
- bahwa, rumah sengketa tersebut berdiri di atas tanah sewa milik DKI;
- bahwa, ternyata Tergugat I. tidak dapat melunasi utangnya kepada BANK BUMI DAYA tersebut;
- bahwa, BANK BUMI DAYA menyerahkan penyelesaian utang tersebut, sebagai kredit macet kepada Tergugat II. (BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA);
- bahwa, kemudian Tergugat II sebagai Badan yang menyelesaikan piutang Negara, menjual rumah sengketa asal dari borg tersebut, secara lelang;
- bahwa, Tergugat III adalah pemenang lelang atas rumah sengketa tersebut;
- bahwa, dengan suratnya tertanggal 15 Februari 1984 No. S-618/WPN.06/1984, Tergugat II. memperingatkan Pengugat

untuk segera mengosongkan rumah; Menimbang, bahwa oleh karena Hukum Perdata Nasional belum tercipta, maka dalam perkara ini Hakim menggunakan B.W. sebagai pedoman;

Menimbang, bahwa dari bukti P. 1 telah ternyata bahwa Pengugat adalah penghuni yang mendapat izin menghuni berdasarkan sewa-menewa;

Menimbang, bahwa adalah merupakan azas dalam hukum perdata, bahwa "Hak seorang penyewa dihormati dan dilindungi oleh Undang-Undang," yaitu yang dikenal dengan azas Koop brekti geen huur (ps.1576 B.W.);

Menimbang, bahwa Terugat II sebagai pihak yang mendapatkan hak atas rumah sehingga sebagai pelunasan kredit macet boleh menjual kepada siapapun, akan tetapi penjualan tersebut tidak dapat memutuskan hubungan sewa-menewa yang telah ada sebelumnya;

Menimbang, bahwa dalam risalah lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta No.291/1983-1984, tanggal 30 Januari 1984, dinyatakan bahwa rumah sengeka tersebut dijual untuk dibongkar;

Menimbang, bahwa pernyataan semacam itu bertentangan dengan azas dalam hukum perdata tersebut di atas, minimum bertentangan dengan kepastian karena rumah tersebut dalam keadaan dihuni berdasarkan suatu rechts titel yang sah yaitu sewa-menewa;

Menimbang, bahwa secara berlebihan (ten over vloede) diperlihatkan, bahwa bila-mana pernyataan dijual untuk dibongkar itu benar, lalu timbul pertanyaan, apakah yang sebenarnya dibeli oleh pembeli (Terugat III)? Pembeli tidak mungkin mau membeli puing-puing - karena tanah di atas mana rumah sengeka tersebut berdiri adalah tanah milik Negara (DKI);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka dalil-dalil Pengugat dapat dibenarkan dan

diterima;

Menimbang, bahwa Pengugat mengajukan permohonan provisi;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan tidak ternyata bahwa para Terugat melakukan tindakan-tindakan lebih lanjut, maka permohonan provisi tidak dikabulkan dan putusan provisi tidak dijatuhkan;

Menimbang, bahwa petium Pengugat akan dipertimbangkan satu persatu seperti dibawah ini;

Menimbang, bahwa dalam petium I Pengugat mohon agar gugatan Pengugat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa apakah gugatan tersebut akan dikabulkan seluruhnya atau sebagian akan dinyatakan setelah mempertimbangkan petium-petium yang lainnya; Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka petium I akan dipertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa dalam petium 2. Pengugat mohon agar pengadilan menyatakan sebagai hukum bahwa Pengugat adalah penghuni yang sah menurut hukum atas rumah di Jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan, berdasarkan SIP DKI No.TN. 4.05/00055/10.84;

Menimbang, bahwa tentang kepenghuni-an dari Pengugat tersebut tidak pernah disangkal oleh para Terugat;

Menimbang, bahwa SIP dari Pengugat untuk kepenghunan tersebut tidak terbukti telah dicabut, dan karenanya SIP tersebut masih akan berlaku sampai tahun 1987;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petium-2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petium-3 Pengugat mohon agar Terugat I dan Terugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya (ex. pasal 1550 sub. 3e dan pasal 1567 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa perbuatan Terugat I. menjaminkan rumah tersebut bukanlah

perbuatan melawan hukum;

- bahwa, Terugat I sebagai Pemilik berhak menjaminkan ataupun menjual rumah tersebut hanya tentunya pembeli harus menghormati hak sewa dan penyewa seperti dinyatakan oleh pasal 1567 B.W.;

Menimbang, bahwa seperti dipertimbangkan di atas, barang yang disewakan boleh dijual, akan tetapi penjualan tersebut tidak memutuskan hubungan sewa-menewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan azas tersebut di atas maka perbuatan Terugat II (sebagai pemilik yang baru mendapatkan rumah sengeka sebagai pelunasan utang) memerintahkan mengosongkan rumah sengeka tersebut adalah bertentangan dengan pasal: 1567 B.W., oleh karena mana Terugat II. harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (onrechtmatige overheids daad);

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan tersebut di atas maka perbuatan-perubahan yang mengukuti perintah pengosongan (perubahan-perubahan sebagai follow up dari perintah tersebut) adalah onrechtmatig juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan di atas, maka petium ke-3 sepanjang menyangkut Terugat II. dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petium ke-4. Pengugat mohon agar Pengadilan membatalkan atau setidak-tidaknya menyatakan batal Surat Perintah Pengosongan No.S-618/WPN.06/1984 tanggal 15 Februari 1984;

Menimbang, bahwa di atas telah dipertimbangkan bahwa perbuatan memerintahkan pengosongan oleh Terugat II adalah onrechtmatig, maka oleh karena itu surat perintah mengenai itu harus dinyatakan tidak berlaku (butiren effect gesteld);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, petium ke-4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petium ke-5 Pengugat mohon agar Terugat I dan Terugat II. dihukum membayar ganti rugi kepada Pengugat sebesar Rp.5.000.000,-

(lima juta rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa didalam posita butir 17, Pengugat menguraikan bahwa ia merasa terkejut dan tidak terancam karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terugat I. dan Terugat II, dan jelas perbuatan tersebut menimbulkan kerugian "immoriel" bagi Pengugat yang tidak kurang dari Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa kerugian yang diderita Pengugat adalah kerugian "immoriel" (bukan moriel) - dan tentunya harus disertai materiil;

Menimbang, bahwa tuntutan kerugian tersebut tidak jelas, maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petium ke-5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petium ke-6 Pengugat, mohon agar Terugat III dan atau pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan patuh secara seksama terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa Terugat III adalah pembeli rumah sengeka dengan cara lelang; Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan bahwa Pengugat adalah penyewa yang sah dan oleh karenanya hubungan sewa-menewa berdasarkan pasal 1576 B.W. tidak dapat diputuskan;

Balwa, perintah pengosongan adalah onrechtmatig - juga perbuatan-perubahan sebagai follow up dari perintah tersebut adalah onrechtmatig;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Terugat III sebagai Pembeli dan pihak-pihak yang mendapatkan hak daripadanya, juga harus patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka petium ke-6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petium ke-7 Pengugat mohon agar Terugat I dan Terugat II dihukum membayar ongkos perkara se-

cara tanggung renteng;  
Menimbang, bahwa di atas telah dipertimbangkan bahwa Tergugat I tidak telah melakukan perbuatan melawan hukum maka ia Tergugat I tidak dapat dihukum membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa akan tetapi, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka ongkos perkara harus dibebankan kepada yang kalah yaitu Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam petitum Ke-8 Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan secara bijvooraad;

Memimbang, bahwa Majelis dalam perkara ini tidak melihat sesuatu alasan yang mendasak sehingga putusan ini harus dilaksanakan dahulu walaupun ada banding ataupun verzet;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum ke-8 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan, bahwa tidak semua petitum dapat dikabulkan, maka petitum I yang mohon agar seluruh gugatan Penggugat dikabulkan harus ditolak;

Memperhatikan akan pasal 1576 BW dan pasal-pasal dalam HIR yang bersangkutan; Pengadilan Negeri tersebut;

**MENGADILI:**

**Dalam provisi:**  
- Menolak permohonan provisi Penggugat;

**Dalam pokok perkara:**

1. Menerima gugatan Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah penyewa yang sah menurut hukum atas rumah di Jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan;
5. Menyatakan Surat Perintah Pengosongan dari Tergugat II No. S-618/WPN. 06/1984 tanggal 15 Februari 1984 tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect gesteld);

6. Menghukum Tergugat III dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh secara saksama terhadap putusan ini;

7. Menghukum Tergugat II membayar ongkos perkara yang telah dianggar sebesar Rp 48.000,- (empatpuluh delapan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis pada hari: RABU, tanggal 27 MARET 1985, yang diketuai oleh: **NY. M.B. SRI ATI SANTOSO WAHJUDI, S.H.** dengan anggota **MOERDIJATOEN, SH, ACHMAD S. INTAN, SH,** dan putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga oleh Majelis yang sama dalam sidang terbuka untuk umum dengan dibantu: **M. Effendi Djawadana** Panitera Pengadilan, serta dihadiri oleh Kuasa Tergugat III dengan tidak dihadiri pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II tersebut.

**PENGADILAN TINGGI**

**PUTUSAN**

Daftar No. 29/Pdt/1986/P.T. DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding, telah menatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **ANGELINE SPUTI**, alamat di Jl. Pulo Mas II B No. 2 Jakarta Timur, dalam hal ini memilih tempat kedudukan hukum di kantor kuasanya: **YAN APUL, SH, Advokat & Pengacara**, ber Kantor di Jl. Haji Agus Salim No. 57 (lantai dasar) Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal

3 April 1985 No. 13294/YI, selanjutnya disebut; **Pembanding I**, dahulu **Tergugat III**;

2. **BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA (BUPN)**, alamat di Jl. Cisadane No. 6 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: **ABDUL FIRMAN SIMATUPANG**, Kepala Sub Bagian Hukum pada Sekretariat Badan Urusan Puitang Negara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 13 April 1985 No. SKU-09/KP/N/1985, selanjutnya disebut; **Pembanding II**, dahulu **Tergugat II**;

**Lawan:**

**R.H. SOETONO**, Let.Kol. CPM NRP. 12613 Purnawirawan, alamat di Jl. Papan-dayan No. 20 Kel. Pasar Manggis, Jakarta Selatan, dalam hal ini memilih tempat kedudukan hukum di kantor kuasanya: **AZHAR ACHMAD, S.H., Advokat & Pengacara**, ber Kantor di Jl. Kramat VII No. 16 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut; **Tebanding**, dahulu **Penggugat**;

**Dan:**

**NY. SUMINI SUTOMO**, (selaku pribadi maupun sebagai penanggung jawab Gria Ari Group), alamat Pasar Mingsu, Kompleks Pembangunan Desa No. 1 Km. 18,50 Departemen Dalam Negeri Rt. 006/Rw. 02 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut;

**Turut Tebanding**, dahulu **Tergugat I**;

Pengadilan Tinggi tersebut; Setelah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA:**

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G/1984/PN. Jkt. Pst, dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam provisi:**  
- Menolak permohonan provisi Penggugat;

**Dalam pokok perkara:**

1. Menerima gugatan Penggugat;
  2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
  3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  4. Menyatakan Penggugat adalah penyewa yang sah menurut hukum atas rumah di Jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan;
  5. Menyatakan Surat Perintah Pengosongan dari Tergugat II No. S-618/WPN. 06/1984 tanggal 15 Februari 1984 tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect gesteld);
  6. Menghukum Tergugat III dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh secara saksama terhadap putusan ini;
  7. Menghukum Tergugat II membayar ongkos perkara yang telah dianggar sebesar Rp 48.000,- (empatpuluh delapan ribu rupiah);
  8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menimbang, bahwa menurut akte-akte permohonan banding sebagai berikut:
- a. Akte permohonan banding yang dibuat oleh: **DJOKO SARWOKO, SH, Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** yang menerangkan bahwa pada tanggal 8 April 1985 Tergugat III melalui kuasanya telah menyatakan naik banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut di atas, permohonan banding mana pada tanggal 29 dan 30 Oktober 1985 telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak-pihak lawan;
  - b. Akte permohonan banding yang dibuat oleh: **DJOKO SARWOKO, SH, Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat** yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 April 1985 (putusan diberitahukan kepada pihak Tergugat II pada tanggal 4 April



1985) Tergugat II melalui kuasanya telah menyatakan naik banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut di atas, permohonan banding mana pada tanggal 29 Oktober 1985 dan tanggal 2 November 1985 telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak-pihak la<sup>wannya</sup>;

Memperhatikan memori banding tertanggal 7 Februari 1986 dari kuasa Tergugat III, yang dengan sempurna telah diberitahukan kepada pihak-pihak la<sup>wannya</sup>;

Menimbang, bahwa Pembanding II/Tergugat II tidak mengajutkan memori banding; Menimbang, bahwa Tergugat I tidak menyatakan naik banding, sehingga ia sekarang berkedudukan sebagai turut banding;

**TENTANG HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan-permohonan banding dari Tergugat III dan Tergugat II tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut undang-undang, maka permohonan-permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara dan putusan a quo serta memori banding dari Tergugat III/Pembanding I, menurut Majelis tidak ada hal-hal baru dalam memori banding tersebut, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dibanding tersebut sudah tepat dan benar, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim-Pertama oleh Pengadilan Tinggi diadakan pertimbangan hukum Majelis Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan tersebut dapat dikartakan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II adalah di pihak yang dikalahkan, maka ia harus dihukum untuk

membayar ongkos perkara dalam tingkat banding; Mengingat pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Memeriksa permohonan-permohonan banding dari Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II tersebut;

Mengajukan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G/1984/PN. Jkr. Pst, yang dimohonkan banding tersebut;

Menghukum Tergugat III/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding yang uangkar sebesar Rp 33.500,- (tiga puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Memerintahkan agar salinan putusan ini beserta berkas perkarnya dikirinkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan pada hari KAMIS, tanggal 20 FEBRUARI 1986 oleh Kami: NY. T.S. ASLAMIAH SULAEMAN, S.H, WAKIL Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, NY. MURSIAH BUS-TAMAN, SH dan TOLON SUPRAP-TO, SH, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Pencapaian Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 4 Februari 1986 No. 93/Pdt/29/Pdt/1986/PT. DKI, telah ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dan dihadiri oleh: MAR-SUDI, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperaka.

**MAHKAMAH AGUNG RI**

**PUTUSAN**

Reg. No. 2939 K/Pdt/1987

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

1. **ANGELINE SUPT**, bertempat tinggal di Jl. Pulo Mas II B No. 2 Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Yan Apul, SH dkt. Advokat & Pengacara, berkanter di Jl. Haji Agus Salim No. 57 (lantai dasar) Jakarta Pusat, pemohon kasasi I dahulu Tergugat III/Pembanding.

2. **BADAN URUSAN PUTANG NEGARA (BUPN)**, beralamat di Jl. K.H. Hasyim Ashari No. 6-12 Jakarta Pusat, dahulu di Jl. Cisadane No. 6 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Abdul Firman Simatupang, Kepala Sub Bagian Hukum pada Sekretariat BUPN, pemohon kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding.

**Melawan**

**R.H. SOETONO**, bertempat tinggal di Jl. Papandayan No. 20, Kel. Pasar Manggis, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Azhar Achmad, SH Advokat & Pengacara berkanter di Jl. Kramat VIII No. 16 Jakarta Pusat, termohon kasasi dahulu Penggugat/Terbanding.

**Dan**

**NY. SUMINI SUTOMO** (selaku prbbadi maupun sebagai penanggung jawab Gryta Asri Group), bertempat tinggal di Pasar Minggu, Kompleks Pembangunan Desa No. 1 Km. 18,50 Departemen Dalam Negeri Rt. 006/Rw. 02 Jakarta Selatan, turut

termohon kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding.

MaHKamah Agung tersebut;

Memeriksa surat-surat yang bersangkutan; Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang termohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang para pemohon kasasi I, II dan turut termohon kasasi sebagai para tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil;

Bahwa penggugat asli adalah penghuni yang sah menurut hukum atas tanah/bangunan di Jl. Papandayan No. 20, Kel. Pasar Manggis Jakarta Selatan sejak tahun 1950, berdasarkan penunjukan dari Urusan Perumahan Militer TNI-AD yang diperkuat dengan SIP DKI No. TN. 4.05/00055-1/0.84 (bukti P-1);

Bahwa pemilik tanah/bangunan tersebut adalah sdr. R. Warsa, kini telah meninggal dunia yang telah menghibahkan kepada tergugat asli I;

Bahwa penggugat asli menghuni tanah/bangunan tersebut berdasarkan hubungan sewa-menyewa dengan R. Warsa alm. selaku pemilik pertama kali, maupun dengan tergugat asli I yang mendapat hibah;

Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat asli, ternyata tanah/bangunan tersebut telah dijaminan oleh tergugat asli I kepada BBD, kemudian disita oleh tergugat asli II berdasarkan alasan tergugat asli I tidak melaksanakan pelunasan kredit kepada BBD Cabang Gambir;

Bahwa sehubungan dengan tindakan tergugat asli I tersebut di atas, kemudian penggugat asli mengirim surat kepada tergugat asli II pada tanggal 12-8-1981 untuk menyetakan bahwa penggugat asli berminat membeli tanah/bangunan tersebut, sesuai dengan saran tergugat asli II yang menyatakan bahwa penggugat asli mendapat prioritas untuk membeli tanah/bangunan tersebut (bukti P-2), akan tetapi surat peng-

gugat asli tersebut tidak mendapat jawaban dari tergugat asli II;

Bahwa selanjutnya penggugat asli mengirimkan surat lagi kepada tergugat asli II pada tanggal 5-11-1982, di mana jawaban tergugat asli II permohonan untuk membeli tanah/bangunan tersebut dapat dikabulkan jika mendapat persetujuan dari tergugat asli I dan BBD Cabang Gambir. Ternyata tergugat asli I tidak bersedia menjual tanah atau bangunan tersebut kepada penggugat asli;

Bahwa sebaliknya, penggugat asli menerima tembusan surat dari tergugat asli II untuk tergugat asli I tanggal 10-1-1984, yang menyatakan bahwa tanah/bangunan tersebut akan dijual lelang, sehingga dengan pemberitahuan tersebut, penggugat asli selaku penyewa yang beritikad baik berusaha menanggapi kembali permohonan membeli tanah/bangunan tersebut kepada BBD Cabang Gambir dan tergugat asli II melalui surat tanggal 4-2-1984 (bukti P-6 dan P-7), akan tetapi tetap tidak ada jawaban;

Bahwa pada tanggal 15 Februari 1984 dengan surat No. S-618/W/PN.06/1984 yang ditunjukkan kepada penggugat asli, tergugat asli II memernitahkan kepada penggugat asli agar melakukan pengosongan terhadap tanah/bangunan yang penggugat asli huni (bukti P-8);

Bahwa menurut risalah lelang No. 291-1/1983-1984 tanggal 30 Januari 1984 tanah/bangunan tersebut di atas telah terjual kepada tergugat asli III (bukti P-9);

Bahwa menurut ketentuan pasal 1550 Sub. 3.c. KUH. Perdata, kewajiban dari pihak yang menyerahkan adalah memberikan kenikmatan tertentu kepada si penyewa. Hal ini berarti pihak yang menyerahkan wajib menanggulangi atau menangis tuntutan tuntutan hukum dari pihak ketiga. Dengan demikian tergugat asli I wajib menagis tuntutan pengosongan dari tergugat asli II terhadap penggugat asli selaku penyewa; Bahwa menurut ketentuan pasal 1576

KUH. Perdata, dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang terjadi atau dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyerahkan barangnya;

Dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 1576 KUH. Perdata di atas, penggugat asli tetap berhak menghuni tanah/bangunan tersebut, karena hubungan sewa-menyewa tidak putus dengan adanya jual-beli;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, ditunjukkan dengan ketentuan pasal 1550 sub 3.c. dan pasal 1576 KUH. Perdata, terbukti adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh tergugat asli I dan tergugat asli II;

Bahwa tindakan melanggar hukum oleh tergugat asli I dan tergugat asli II menimbulkan rasa terakan dan tidak tenteram pada diri penggugat asli, jelas hal tersebut menimbulkan kerugian immorali bagi penggugat asli yang tidak kurang dari Rp. 5.000.000,-. Berdasarkan pasal 1365 KUH. Perdata, para tergugat asli I dan II wajib membayar kerugian sebesar Rp 5.000.000,- secara tanggung renteng kepada penggugat asli;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

#### Dalam Provisi:

- Menghukum para Tergugat untuk tidak melakukan pengosongan rumah perkota sampai pemeriksaan pokok perkara mempunyai kekuatan Hukum yang pasti. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sampai pemeriksaan pokok perkara mempunyai kekuatan yang pasti dan tetap menurut Hukum.

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Penggugat adalah penyewa yang sah menurut Hukum atas rumah jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan, berdasarkan SIP DKI No. TN. 4.05/00055-1/10.84.

3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Penggugat dalam perkara ini dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya (Ex. Pasal 1550 Sub. 3e dan Pasal 1576 KUH. Perdata).

4. Membatalkan atau seridak-tidaknya menyatakan batal Surat Perintah Pengosongan No. S-618/W/PN.06/1984 tanggal 15 Februari 1984.

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng.

6. Menghukum Tergugat II dan pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan patuh secara saksama terhadap Putusan Pengadilan dalam perkara ini.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua ongkos perkara dalam segala tingkatan secara tanggung renteng.

8. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kassasi.

#### Atau:

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon memberikan Keputusan yang adil menurut hukum (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengabulkan putusan, yaitu putusannya tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G/1984/PN. Jkt. Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

#### Dalam pokok perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat;

2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;

3. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Penggugat adalah penyewa yang sah menurut hukum atas rumah di jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan;

5. Menyatakan Surat Perintah Pengosongan dari Tergugat II No. S-618/W/PN.06/1984 tanggal 15 Februari 1984 tidak mempunyai kekuatan hukum (outen effect gesteld);

6. Menghukum Tergugat III dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh secara saksama terhadap putusan ini;

7. Menghukum Tergugat II membayar ongkos perkara yang telah dianggar sebesar Rp 48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan sebahainya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para tergugat III dan II telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 20 Februari 1986 No. 29/Pdt/1986/PT. DKI;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberlakukan kepada para pihak pada tanggal 30 April 1986 dan tanggal 3 Mei 1986, kemudian terhadapnya oleh para tergugat III dan II/perbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 5 Mei 1986 dan tanggal 17 Mei 1986 diajukan permohonan kassasi secara lisan pada tanggal 12 Mei 1986 dan tanggal 17 Mei 1986, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kassasi masing-masing No. 078/Sr. Pdt. G/1986/PN. Jak/Pus dan No. 081/Sr. Pdt. G/1986/PN. Jak. Pus yang dibuat oleh Pa-

mentera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 23 Mei 1986 dan tanggal 30 Mei 1986;

Bahwa setelah itu oleh pengugat/terbanding yang pada tanggal 20 Juni 1986 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para tergugat III dan IV/pebanding, diajukan permohonan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 4 Juli 1986;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang No. 14 tahun 1985, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak memperhatikan memori banding dari pemohon kasasi, dan di sini terlihat jelas bahwa Pengadilan Tinggi tidak memeriksa kembali fakta-fakta yang diputus oleh Pengadilan Negeri sebagaimana diharuskan oleh U.U. R.I. No. 20 tahun 1947;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan peraturan yang berlaku, di mana Pengadilan Tinggi menyatakan permohonan kasasi sebagai penyesuaian yang salah, walaupun permohonan kasasi mempunyai SIP tetapi tidak pernah meluluskan pembayaran sewa rumah;

garan terhadap Peraturan Daerah No. 7 tahun 1971;

3. Bahwa index facit keliru menyatakan permohonan kasasi sebagai penyesuaian, bahwa dasar gugatan permohonan kasasi adalah SIP No. TN-4.05/00055/10.84 yang telah berakhir tanggal 9 Oktober 1984 dan permohonan kasasi menggantikan SIP yang baru setelah pembuktian yaitu setelah ± 3 bulan SIP No. TN-4.05/00055/10.84 berakhir, karenanya penyesuaian tidak dapat dikatakan beritikad baik;

4. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum yaitu mengabulkan hal yang tidak dituntut, karena dalam permohonan ini permohonan kasasi tidak ada mengajukan permohonan kasasi untuk membayar ongkos perkara, walaupun di samping itu Pengadilan Tinggi menggunakan putusan Pengadilan Negeri, akan tetapi terhadap permohonan kasasi (tergugat asal III) tidak dituntut untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi II, dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa index facit telah salah/keliru mempertimbangkan bahwa surat terdapat asal II tanggal 15 Februari 1984 No. S-618/WPN. 06/1984 adalah merupakan perintah pengosongan rumah senyoketa, dengan demikian index facit telah salah menerapkan Undang-undang No. 19 tahun 1958, dengan alasan terdapat asal II bukan pemilik baru atas rumah senyoketa;
2. Bahwa index facit telah keliru/salah menerapkan hukum yaitu menggunakan surat terdapat asal II tanggal 15 Februari 1984 No. S-618/WPN.06/1984 sebagai dasar hukum untuk menyatakan bahwa terdapat asal II melakukan perbuatan melanggar hukum, oleh karena sejak semula terdapat asal II surat dimaksud tidak mempunyai akibat hukum sebagai

tidakkan perintah pengosongan, akan tetapi suatu upaya pengosongan sebagaimana ditetapkan dalam pasal 11 (10) dan (11) Undang-undang No. 49 Pp. tahun 1960, memberikan informasi tentang upaya hukum tentang pengosongan rumah yang dilelang oleh PUPN tidak dapat dinyatakan perbuatan melanggar hukum;

3. Bahwa terdapat asal II tidak mencampuri urusan sewa-menyewa antara terdapat asal I dengan pengugat asal, dan hal ini pun ditegaskan pada surat terdapat asal II tanggal 12 Maret 1984 No. S-1004/WPN.06/1984 (bukti T. II.8), sehingga harus diratiskan secara hukum bahwa terdapat asal II tidak mempunyai wewenang lagi sejak barang senyoketa dijual lelang;

Menimbang:

**Mengenal keberatan-keberatan ad. 1 dan 4 dari pemohon kasasi I.**

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena putusan index facit sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

**Mengenal keberatan-keberatan ad. 2 dan 3.**

Bahwa keberatan-keberatan ini pun tidak dapat dibenarkan, karena keberatan-keberatan tersebut pada hakikatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan index facit dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pe-

mohon kasasi I: Angeline Supit tersebut harus ditolak;

Menimbang:

**Mengenal keberatan-keberatan ad. 1 dan 2 dari pemohon kasasi II.**

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena index facit salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa tindakan terdapat asal II dengan melelang rumah senyoketa, bukanlah berarti terdapat asal II, menjadi pemilik rumah senyoketa, tetapi hanya melaksanakan tugas sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang No. 49 Pp. tahun 1960;
2. Bahwa surat dari terdapat asal II terdapat tanggal 15 Februari 1984 No. S-618/WPN.06/1984 (bukti P.8) bukanlah merupakan suatu perintah pengosongan, karena sesuai dengan pasal 11 ayat 11 U.U. No. 19 tahun 1959 sebagaimana dimaksud dalam surat terdapat asal II tanggal 15 Februari 1984 wewenang untuk memerintahkan pengosongan adalah Pengadilan Negeri, sehingga dengan demikian tidaklah terbukti terdapat asal II melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa apabila pemilik baru menghidupkan kembali rumah senyoketa tersebut, dapatlah ditempuh melalui prosedur sesuai dengan undang-undang yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu lagi mempertimbangkan alasan kasasi selebihnya, maka putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengartikan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi II Badan Urusan Putang Negara (BUPN) tersebut dapat dikabulkan, dan mem-

baratkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta, tanggal 20 Februari 1986 No. 29/Pdt-1/1986/PT. DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G/1984/T.N. Jkt. Prt. sehingga Mahkamah Agung akan menagadli sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti akan disebutkan di bawah ini; tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G-1/1984/PN. Jkt.Prt sehingga Mahkamah Agung akan mengadli sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak pemohon kasasi I/tergugat asal III adalah pihak yang dikalahkan, maka harus membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan maupun biaya perkara dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

#### MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi I; **ANGELINE SUPTI** tersebut;

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi II: **BADAN URUSAN PI-UTANG NEGARA (BUPN)** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 20 Februari 1986 No. 29/Pdt/1986/PT. DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Maret 1985 No. 442/Pdt/G-1/1984/PN. Jkt. Prt.;

#### Mengadili Sendiri

**Dalam Provisi**

Menolak permohonan provisi penggugat;

#### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat sebagai;
2. Menyatakan penggugat adalah penyewa yang sah menurut hukum atas rumah jalan Papandayan No. 20 Jakarta Selatan, berdasarkan SIP DKI No. TN.4.05-/00055/10.84;
3. Menolak gugatan penggugat untuk selanjutnya;

Menghukum pemohon kasasi I/tergugat asal III membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 13 September 1989 dengan Ny. **H. Poerbowati Djoko Soedomo, SH** Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **Achmad Rusli Dermawan, SH** dan **Firdaus Chairani, SH** sebagai Hakim-hakim Anggota, dan ditucapkan dalam sidang terbuka pada hari **KAMIS, tanggal 16 November 1989** oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh **Achmad Rusli Dermawan, SH** dan **Firdaus Chairani, SH**, Hakim-hakim Anggota, **Zainal Abidin, SH** sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Salinan sesuai asli diberikan kepada majalah Varia Peradilan.

**MAHKAMAH AGUNG RI**

Direktur Perdata

**J. DJOHANSJAH, S.H.**

# UNDANG-UNDANG NO. 49 PRP. TAHUN 1960

## TENTANG PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

(Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 49 Tahun 1960, yang karena Undang-undang No. 1 Tahun 1961 telah dijadikan Undang-undang No. 49 Prp. Tahun 1960)

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

### MEMIMBANG:

- a. bahwa Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperlu/0241/1958 tentang pembentukan Panitia Penyelesaian Piutang Negara berikut semua keputusan-keputusan dan Peraturan-peraturan berkenaan dengan ini, tidak akan berlaku lagi dengan sendirinya menurut hukum mulai pada tanggal 16 Desember 1960 berdasarkan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 tahun 1959 (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 66);
- b. bahwa untuk kepentingan keuangan Negara, utang kepada Negara atau badan-badan, baik yang langsung maupun tidak langsung dikuasai oleh Negara, perlu segera diurus;
- c. bahwa dengan akan tidak berlakunya lagi Peraturan-peraturan tersebut dalam huruf a, maka akan berlaku lagi Peraturan-peraturan biasa yang tidak memungkinkan untuk memperoleh hasil yang cepat dalam mengurus piutang Negara;
- d. bahwa oleh karena keadaan memaksa, soal tersebut diatur dengan peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang.

### MENGINCAT:

Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945.

### MENDENGAR:

Musyawarah Kabinet Kerja pada tanggal 29 Nopember 1960 dan tanggal 8 Desember 1960.

### MEMUTUSKAN:

### MENETAPKAN:

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

## PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA

### Pasal 1

Menteri Pertama membentuk Panitia Urusan Piutang Negara.

### Pasal 2

(1) Bentuk susunan dan hal-hal lain tentang Panitia Urusan Piutang Negara ditentukan dengan Keputusan Menteri Pertama.

(2) Bila dianggap perlu, di daerah-daerah tingkat I dapat dibentuk Cabang Panitia Urusan Piutang Negara dengan Keputusan Menteri Keuangan.

(3) Anggota-anggota Panitia dan Cabang terdiri dari pejabat-pejabat Departemen Keuangan, pejabat-pejabat Angkatan Perang dan pejabat-pejabat Pemerintah lainnya yang dianggap perlu.

### Pasal 3

Panitia Urusan Piutang Negara bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan.

### Pasal 4

Panitia Urusan Piutang Negara bertugas:

1. Mengurus piutang Negara yang berdasarkan peraturan ini telah diserahkan pengurusannya kepadanya oleh Pemerintah atau Badan-badan yang dimaksudkan dalam pasal 8 Peraturan ini;

2. Piutang Negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka 1 di atas ialah ialah piutang, yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya;

3. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 di atas, mengurus piutang-piutang Negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang Negara tersebut harus segera diurus;

4. Melakukan pengawasan terhadap piutang-piutang/kredit-kredit yang telah dikeluarkan oleh Negara/Badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/atau syarat-syarat pemberian kredit dan menyatakan keterangan-keterangan yang berhubungan dengan itu kepada bank-bank dengan menyimpang dari ke-

**Pasal 5**  
 Dengan keputusan Menteri Keuangan kepada Panitia Urusan Piutang Negara dapat digugurkan untuk bertindak selaku likuidatur dari suatu Badan Negara yang telah dilikuidatur.

**Pasal 6**

Ketua Panitia Urusan Piutang Negara berrwenang untuk:  
 a. Mengeluarkan surat paksa yang berkepala Atas Nama Keahlian;  
 b. Meminta bantuan Jaksa apabila terbukti ada penyalah-gunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung-utang untuk mendapatkan pengurusannya.

**Pasal 7**

Sekurang-kurangnya sekali dalam waktu enam bulan Panitia Urusan Piutang Negara diwajibkan menyampaikan laporan tertulis tentang hasil pekerjaannya kepada Menteri Keuangan, atau pejabat yang ditunjuknya kepada Badan Pemeriksa Keuangan.

**BAB II  
 PIUTANG NEGARA**

**Pasal 8**

Yang dimaksud dengan piutang Negara atau utang kepada Negara oleh peraturan ini, ialah jumlah uang yang wajib dibayar kepada Negara atau Badan-badan yang baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu Peraturan, perjanjian atau sebab apapun.

**Pasal 9**

(1) Penanggung utang kepada Negara ialah orang atau Badan yang bertanggung menurut perjanjian atau peraturan yang bersangkutan.  
 (2) Sepanjang tidak diatur dalam perjanjian atau peraturan yang bersangkutan, maka para anggota pengurus dari badan-badan yang bertanggung renteng terhadap utang kepada Negara.

**BAB III  
 PENGURUSAN PIUTANG NEGARA SECARA KHUSUS**

dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utang yang masih harus dibayar, termasuk bunga yang denda yang tidak bersifat pidana, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, maka oleh Ketua Panitia dan penanggung utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah tersebut dan memuat kewajiban penanggung-utang untuk melunasinya.

- (2) Pernyataan Bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan pasti. untuk mana pernyataan bersama itu berkepala "Atas nama Keahlian".  
 (3) Pelaksanaan ini dilakukan oleh Ketua Panitia dengan meng-riutarkan suatu surat paksa. yang dapat dijalankan secara penstanaan dan pelelangan barang-barang kekayaan penang-gung-utang dan secara penyanderaan terhadap penanggun-  
 utang.

**Pasal 11**

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan ini Pasal 1, Pasal 3, Pasal 5 sampai dengan Pasal 23 Undang-undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa (Lembaran Negara tahun 1959 No. 63) dilakukan terhadap pengurusan piutang Negara yang dimaksudkan dalam pasal 8 berhubungan dengan Pasal 10 Peraturan ini, dengan ketentuan bahwa:

- a. Pasal 1 huruf a "Undang-undang Penagihan Pajak Negara dengan Surat Paksa" dibaca "penanggung utang kepada Negara ialah orang atau Badan dimaksud dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara";  
 b. dalam pasal-pasal yang dilakukan itu perkataan-perkataan "penanggung pajak" dan "utang pajak" dibaca berturut-turut "penanggung utang kepada Negara" dan "utang kepada Negara";  
 c. dalam Pasal 5 yang dilakukan itu perkataan "mengingat peraturan pajak yang bersangkutan" dianggap tidak ada;  
 d. dalam Pasal 6 ayat (5) yang dilakukan itu perkataan "Inspeksi Keuangan" dibaca "Kantor Panitia Urusan Piutang Negara";  
 e. Pasal 13 ayat (3) tidak berlaku;  
 f. Pasal 13 ayat (4) yang dilakukan itu seluruhnya dibaca sebagai berikut "Sanggahan tidak dapat diajukan terhadap sahanya atau kebenaran piutang Negara"; Pasal 15 ayat (1), Pasal 17

**BAB IV**  
**KEWAJIBAN INSTANSI-INSTANSI**  
**PEMERINTAH DAN BADAN-BADAN NEGARA**

*Pasal 12*

- (1) Instansi-instansi Pemerintah dan Badan-badan Negara yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Peraturan ini diwajibkan telah menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung-utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada Panitia Urusan Piutang Negara.
- (2) Dalam hal seperti dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini, maka dilarang menyerahkan piutang-piutang Negara kepada Pengacara.
- (3) Tentang penyerahan pengurusan piutang Negara seperti dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini diberitahukan oleh Instansi-instansi dan Badan-badan termaksud kepada Menteri Keuangan atau pejabat yang untuk itu ditunjuknya.

**BAB V**  
**PERATURAN PERALIHAN**

*Pasal 13*

- (1) Selama Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini belum dibentuk, maka Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan keputusan Penguasa Perang Pusat dar. No. Kpts/Peperpu/0242/1958 berikut Instruksi Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr/Peperpu/032/1958 menjalankan tugas Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan Peraturan ini.
- (2) Semua tindakan-tindakan tentang piutang-piutang Negara beserta akbat-akibatnya yang dilakukan oleh Panitia Penyelesaian Piutang Negara berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Insts/Peperpu/032/1958 tetap berlaku, hingga diubah oleh Panitia Urusan Piutang Negara ini.

**BAB VI**  
**PERATURAN PENUTUP**

*Pasal 14*

Menteri Keuangan menetapkan peraturan-peraturan yang perlu untuk melaksanakan Peraturan ini.

*Pasal 15*

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 16 Desember 1960. Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di: Jakarta.  
Pada tanggal : 14 Desember 1960  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

SOEKARNO

Diuraungkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Desember 1960  
Pejabat SEKRETARIS NEGARA

Santoso

Panitia penyelesaian piutang Negara mengenai susunan, tugas, dan wewenangnya telah diatur dalam Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Pepepu/0241/1958 dan selanjutnya peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan itu berdasarkan Undang-undang Keadaan Bahaya 1957 (Lembaran Negara Tahun 1957 No. 160) berhubung dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 Tahun 1959 tentang keadaan Bahaya 1959 (Lembaran Negara Tahun 1959 No. 139).

Kepala Panitia tersebut diberikan tugas untuk menyelesaikan utang-utang kepada Negara yang oleh berbagai kesulitan sukar sekali ditagihnya, dengan menggunakan kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam Peraturan Penguasa Perang Pusat yang bersangkutan, sehingga penagihan-penagihan piutang dimaksud selujumnya memuskasikan hasil mana tidak akan tercapai apabila prosedur-prosedur yang biasa seperti disediakan oleh H.I.R. (Staatsblad 1941 No. 44 Pasal 195 dan seterusnya) dituruti.

Sebagaimana diketahui semua peraturan Penguasa Perang Pusat tidak berlaku lagi, karena hukum mulai tanggal 16 Desember 1960 yang akan datang berdasarkan pasal 61 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 Tahun 1959 tentang keadaan bahaya (Lembaran Negara Tahun 1959 No. 139) berhubungan dengan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang No. 22 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 66).

Oleh karena penagihan piutang Negara secara singkat dan efektif itu, terutama terhadap para penanggung utang yang "nkal" dan dengan tindakannya terang-terangan merugikan Negara, dalam keadaan dewasa ini masih dianggap perlu, maka dengan perubahan-perubahan yang dalam bidang hukum dapat dipertanggungjawabkan Peraturan tentang susunan, tugas dan wewenang Panitia Penyelesaian Piutang Negara termaksud akan diteruskan dalam bentuk Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang.

Berdasarkan pertimbangan bahwa Panitia ini tidak saja

dengan penguasaan pada harta benda dan lain-lain isian pengurusan mempunyai pengertian yang lebih luas dari pada penyelesaian.

Supaya penagihan piutang Negara itu pada satu pihak berjalan secara cepat dan efisien dan pada lain pihak para penanggung utang mendapat jaminan-jaminan hukum, maka dengan Panitia dengan syarat-syarat tertentu diberi hak kekuasaan untuk menagih piutang Negara yang dimaksud dalam peraturan ini sesuai dengan cara yang ditentukan dalam "Undang-undang penagihan pajak Negara dengan surat paksa" (Lembaran Negara Tahun 1959 No. 63).

## PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Panitia ini bersifat interdepartemental, oleh karena mana panitia anggota-anggota Panitia diangkat dengan keputusan Menteri Perantara, walaupun Panitia ini bertanggung jawab kepada Menteri Keuangan.

Yang dimaksudkan dengan hal-hal lain dalam pasal ini ialah terutama mengenai uang jasa (premi) dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan oleh Panitia di dalam melakukan tugasnya.

Dimasukkannya unsur-unsur tenaga militer dalam Panitia ini dimaksudkan untuk pengamanan dan kelancaran pelaksanaan Peraturan ini dan mengingat efek psikologisnya.

Susunan Panitia akan disesuaikan dengan sifat dan keadaan daerah, yaitu misalnya disesuaikan dengan sifat keadaan bahaya setempat; kalau keadaan daerah tersebut berada dalam keadaan darurat sipil, maka Ketuanya adalah pejabat sipil dan apabila daerah tersebut berada dalam keadaan darurat militer atau keadaan perang, maka Ketuanya dijabat oleh pejabat militer.

Pejabat Pemerintah lainnya, sebaiknya dimasukkan pula di dalamnya pejabat dari Kepolisian Negara.

Pembentukan cabang Panitia Urusan Piutang Negara di daerah tingkat I dilakukan oleh Menteri Keuangan setelah ada usul dari Penguasa Daerah setempat.



Piutang Negara pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan oleh instansi-instansi dan badan-badan yang bersangkutan. Apabila itu tidak mungkin lagi terutama disebabkan oleh karena ternyata penanggung utang tidak ada kesediaan dan termasuk penanggung utang yang "nakal" maka oleh instansi-instansi dan badan-badan yang bersangkutan penyelesaiannya diserahkan kepada Panitia.

Dalam hal-hal tertentu, di mana dikuatirkan Negara akan terlambat maka Panitia dapat bertindak tanpa menunggu penyelesaian penyesuaian Piutang Negara itu kepadanya. Hal ini akan dilakukan apabila misalnya piutang-piutang/kredit-kredit itu dipergunakan sesuai dengan permohonan, tujuan dan syarat-syarat tujuan pemberian kredit itu atau berhubungan dengan adanya laporan yang telah diuji kebenarannya bahwa penanggung utang-penanggung utang yang memang sama sekali mengabaikan kewajiban untuk melakukan pembayaran terhadap utangnya.

Untuk dapat mengetahui dengan jelas bahwa penanggung utang tersebut telah menyalahgunakan pemakaian kredit yang diterimanya itu, sudah pada tempatnya apabila Panitia ini terlebih dahulu mencari bahan-bahan pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan sebelum menyerahkan persoalan tersebut kepada pihak kejaksaan dan untuk keperluan ini dengan sendirinya memerlukan keterangan-keterangan dari pihak Bank-Bank. Namun demikian perlu adanya pembatasan, yaitu bahwa keterangan-keterangan yang diperlukan itu hanya berhubungan dengan soal penyalahgunaan pemakaian kredit itu saja.

Dengan demikian maka hilanglah adanya pertentangan antara peraturan ini dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Rahasia Bank.

#### Pasal 5

Supaya likuidasi dari badan-badan Negara yang berhubungan dengan sesuatu hal harus dilikuidir dengan cepat dapat diurus dan terutama guna mencegah berlarut-larutnya jalan likuidasi tersebut yang mengakibatkan pemborosan keuangan Negara, maka kepada Panitia ini dengan keputusan Menteri Keuangan dapat ditugaskan sebagai likuidator dari badan-badan Negara yang telah dilikuidir itu; misalnya Yayasan Perbekalan dan

kegiatan likuidasi sampai saat ini terati dengan rencana (15/10/64) tahun, akan tetapi kedua-duanya likuidasinya belum selesai.

#### Pasal 6

Mengingat sejarah pertumbuhan/perkembangan Panitia Penyelesaian Piutang Negara dan Team Pemilik Harta Benda yang ternyata pada waktu yang lalu mempunyai hubungan yang erat satu sama lainnya, terbukti dengan dikeluarkannya maklumat bersama antara Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat dan Jaksa Agung No. Mkl/Peperpu/05/1958 tanggal 31 Juli 1958, maka sudah sewajarnya apabila antara Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara ini dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 24 Tahun 1960 tentang Pidana Korupsi dijalin kembali hubungannya yang erat. Oleh karena itu apabila Panitia ini berpendapat bahwa telah ada penyalahgunaan pemakaian kredit oleh pihak penanggung utang, ia dapat meminta bantuan Jaksa guna melakukan penilaian harta benda penanggung utang tersebut dan selanjutnya mengambil tindakan-tindakan sesuai dengan wewenang yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 24 Tahun 1960 itu.

#### Pasal 7

Berhubung Panitia itu bertugas dalam bidang Keuangan Negara, maka dengan sendirinya ada hubungan penanggung-jawab mengenai pengurusan Keuangan Negara sesuai ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Perbendaharaan Negara, dan oleh karena itu laporan ini perlu disampaikan kepada Badan Pemeriksaan Keuangan.

#### Pasal 8

Dengan piutang negara dimaksudkan utang yang:

- a. langsung terutang kepada Negara dan oleh karena itu harus dibayar kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
- b. terutang kepada badan-badan yang umumnya kekayaan dan modalnya sebagian atau seluruhnya milik Negara, misalnya Bank-bank Negara, PT-PT Negara, Perusahaan-perusahaan Negara, Yayasan Perbekalan dan Persewaan, Yayasan Urusan Bahan Makanan dan sebagainya. Utang pajak tetap merupakan piutang negara, akan tetapi diselesaikan tersendiri

Cukup jelas.  
*Pasal 9*

*Pasal 10 dan 11*  
Cara menyelesaikan piutang-piutang negara dalam peraturan ini adalah berupa mengadakan sesuatu pernyataan bersama antara Ketua Panitia dan penanggung utang yang memuat kata sepakat antara mereka tentang jumlah utang yang masih harus dibayar dan memuat pula kewajiban penanggung utang untuk melunasi utangnya.

Kepada surat pernyataan diberi kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan Hakim dalam perkara perdata dan pelaksanaannya dijalankan dengan pengelutaran surat paksa seperti dalam hal memungut pajak. Oleh karena itu surat pernyataan bersama itu adalah merupakan pernyataan pengakuan utang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) dan kekuatan memaksa (*dwingend bewijs*).

Dengan adanya syarat kata sepakat antara Ketua Panitia dan penanggung utang maka peraturan ini tidak menyahahi hakikat bahwa segala sengketa perdata harus diputuskan oleh pengadilan.

Pemakaian sistem surat paksa seperti dalam hal pajak dapat dipertanggungjawabkan oleh karena kinipun negaralah yang merupakan pihak berpiutang.

*Pasal 12*  
Cukup jelas.

*Pasal 13*

Tinjuv menghindarkan adanya kekosongan (*vacuum*) dalam pengurusan piutang Negara yang sudah dan sedang berjalan, maka Panitia Penyelenggaraan Piutang Negara lama berdasarkan Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Kpts/Peperpu/0241/1958 dan Instruksi Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat No. Instr/Peperpu/032/1958 menjalankan tugas Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan peraturan ini.

*Pasal 14*

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA No. 210-1  
(LEMBARAN NEGARA No. 156 TAHUN 1960)

Diketahui:  
Pejabat SEKRETARIS NEGARA  
Santoso

Pasal 11 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 49 Tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 156 Tambahan Lembaran Negara No. 210-1) dibaca keseluruhannya sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dalam undang-undang ini dengan:

a. penanggung utang kepada Negara, ialah seorang atau badan dimaksud dalam pasal 9 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Panitia Urusan Piutang Negara;

b. pelaksana, ialah pejabat yang telah mengeluarkan surat paksa;

c. juru sita ialah petugas yang ditunjuk oleh atau atas kuasa Menteri Keuangan untuk melaksanakan surat paksa;

d. Pengadilan Negeri, ialah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat di mana dilakukan pelaksanaan surat paksa.

2. (1) Surat Paksa berkepal kata-kata "Atas Nama Keadilan" serta memuat nama penanggung utang kepada Negara, keterangan cukup tentang alasan-alasan yang menjadi dasar penagihan, serta pula perintah membayar.

(2) Surat Paksa mempunyai kekuatan yang sama seperti *grosse* dari putusan hakim dalam perkara perdata, yang tidak dapat diminta banding lagi pada hakim atasan.

3. Surat paksa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal berikut:

4. (1) Surat Paksa diberitahukan oleh juru sita dengan pernyataan dan penyerahan salinan surat paksa tersebut kepada penanggung utang kepada Negara pribadi, di tempat tinggalnya atau di kantornya.

- a. terhadap badan hukum umum dilakukan kepada Ketua atau salah seorang anggota pengurus (Direksi) pribadi atau kepada Ketua, atau salah seorang dari Dewan Pengawas (Komisaris) pribadi, di tempat tinggalnya atau di tempat pengurus (Direksi) atau Dewan Pengawas (Komisaris) tersebut bersidang atau ber Kantor; b. terhadap badan lain dilakukan kepada salah seorang anggota pengurus pribadi di tempat tinggalnya atau setelah pembubaran, kepada salah seorang daripada yang memubarkan pribadi atau di tempat tinggalnya, atau di tempat kedudukan atau kantor badan tersebut c. terhadap perseroan firma atau perseroan komanditer dilakukan kepada salah seorang pesero pengurus, atau setelah pembubaran, kepada salah seorang daripada yang memubarkan bereskan pribadi atau di tempat tinggalnya, atau di kantor perseroan tersebut d. terhadap seorang yang meninggal dunia, hanya dalam waktu enam bulan setelah ia meninggal, dilakukan kepada salah seorang daripada ahli warisnya pribadi atau di tempat tinggalnya, kepada pelaksana surat wasiat pribadi atau di tempat tinggalnya atau kepada pelaku-kuasa pribadi atau di tempat tinggalnya. Setelah lampau enam bulan dari peninggalanya, maka surat-paksa mengenai utang kepada Negara yang meninggal itu harus dibuat atas nama para ahli waris, tiap orang tersendiri pro rata parte sebagai penanggung-utang kepada Negara.
- (3) Jika juru-sita tidak menjumpai seseorang di tempat tinggalnya atau di tempat sidang, tempat kedudukan atau kantor seperti dimaksud dalam ayat-ayat 1 dan 2 maka ia dengan segera datang pada Kepala Daerah Kabupaten atau Kepala Daerah Kotapraja atau pegawai yang ditunjuk oleh pejabat-pejabat tersebut. Pejabat ini memberi tanda tangan dengan cuma-cuma pada surat paksa tersebut, dan salinannya sebagai tanda diketahuinya dengan menyebutkan nama tanggung dan menyampaikan salinannya kepada penanggung utang kepada Negara atau seorang yang menggantikan untuk itu menurut ayat (2) juru sita tersebut mencatat apa yang dilakukannya pada surat-paksa serta pada salinan yang ditinggalkannya.
- (4) Untuk melakukannya ayat-ayat yang baru lalu, maka yang di-

- (5) Pemberitahuan surat-paksa terhadap orang yang di Indonesia tidak mempunyai tempat tinggal yang dikenal, tidak pula mempunyai tempat kediaman yang dikenal, serta pula surat paksa terhadap badan atau perseroan yang masih ada atau yang telah dibubarkan, yang sepanjang pengetahuan tidak mempunyai kantor dan pengurus, pesero pengurus atau yang memubarkan bereskan dengan tempat tinggal atau tempat kediaman di Indonesia yang dikenal, dilakukan dengan menempelkan suatu salinan surat paksa tersebut pada pintu utama Kantor Panitia Urusan Piutang Negara di tempat di mana surat-paksa dikeluarkan. Selain daripada itu surat paksa tersebut dapat dimuat dalam Berita Negara serta pula dalam salah satu harian yang terbit di tempat tersebut di atas dan jika di tempat tersebut di atas, tidak diterbitkan harian, dalam salah satu harian yang berdekatan.
5. (1) Jika pelaksanaan surat-paksa harus dilakukan seluruhnya atau sebagian di luar wilayah jabatan pelaksana, maka ia minta dengan tertulis perantaraan teman sejawatnya yang di dalam wilayahnya pelaksanaan tersebut harus dilakukan.
- (2) Pejabat yang diminta perantaraannya memberitahukan tindakan-tindakan yang telah dilakukan dalam waktu dua kali duapuluh empat jam kepada pelaksana tersebut, dan kemudian hasil selanjutnya.
- (3) Sanggahan terhadap pelaksanaan, juga dari pihak ketiga berdasarkan hak milik atas barang-barang yang disita menurut pengakuannya, dilakukan kepada dan diadili oleh Pengadilan Negeri.
- (4) Hal-hal Pengadilan Negeri memberitahukan dengan tertulis baik perselisihan yang terjadi maupun putusan tentang hal itu, kepada pelaksana dalam waktu dua kali dua puluh empat jam.
6. Pelaksanaan surat-paksa tidak dilanjutkan sebelum waktu duapuluh empat jam berlalu setelah surat-paksa diberitahukan oleh juru-sita menurut Pasal 6.
7. (1) Jika setelah lewat waktu yang dimaksud pada Pasal 8 utang kepada Negara tidak dilunasi, maka pelaksana mengeluarkan perintah tertulis untuk menyita sejumlah barang gerak, dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup

an penanggung utang kepada Negara yang dipandang mencukupi akan pengganti jumlah utang kepada Negara menurut surat-paksa serta pula biaya pelaksanaannya.

- (2) Penyitaan dilakukan oleh juru-sita dibantu oleh dua orang saksi, penduduk Indonesia yang telah mencapai usia duapuluh satu tahun dan oleh juru-sita dikenal sebagai orang yang boleh dipercaya.
- (3) Juru-sita membuat berita-acara tentang apa yang telah dilakukannya dan memberitahukan maksud tindakannya kepada yang disita. Selebar dari salinan berita-acara ditempelkan di tempat umum atau di tempat-tempat di mana barang-barang gerak dan tak gerak kepunyaan penanggung utang kepada Negara. Penampelan salinan atau salinan-salinan berita-acara tersebut berlaku sebagai pemberitahuan maksud tindakan juru-sita kepada penanggung utang kepada Negara.
- Saksi-saksi yang namanya, pekerjaannya dan tempat tinggalnya disebutkan dalam berita acara termasuk ikut serta menandatangani berita acara itu serta salinan-salinannya kepada Negara, termasuk uang tunai dan surat-surat berharga, meliputi juga barang gerak yang berwujud yang berada di tangan orang lain, kecuali:
  - a. tempat tidur beserta perlengkapannya dari penanggung utang kepada Negara dan anak-anaknya, demikian pula pakaian-pakaian mereka;
  - b. perlengkapan penanggung utang kepada Negara yang bersiat dinas kepada Angkatan Perang menurut dinas dan pangkatnya;
  - c. alat-alat pertukangan yang termasuk usaha penanggung-utang kepada Negara;
  - d. persediaan makanan dan minuman untuk satu bulan yang berada di rumah;
  - e. buku-buku yang bertahan dengan jabatan/pekerjaan penanggung utang kepada Negara sampai seharga dua ribu rupiah atas pilihannya, demikian pula perkakas-perkakas dan alat-alat yang dipergunakan untuk pendidikan, maupun untuk kebudayaan dan kelimuan sampai jumlah yang sama;
  - f. tempat yang semata-mata dipergunakan untuk menjalankan perusahaan penanggung utang kepada Negara.
- (5) Juru sita menyerahkan barang gerak tersebut atau seba-

atau menurut keadaan memindahkan barang tersebut atau sebagian dari itu ke tempat tahanan yang baik. Dalam hal pertama dapat diberitahukannya kepada Polisi yang harus menjaga supaya jangan ada barang yang diambil orang. Bangunan-bangunan tidak boleh dipindahkan.

8. (1) Pada penyitaan barang tak gerak berita-acara diumumkan dengan mengikat apakah barang tersebut telah atau tidak dimasukkan daftar berdasarkan "Ordonantie op de (verschrijving van de eigendom van vaste goederen en het in schrijving hypotheek op dezelve in Indonesia", dengan menjalin berita-acara tersebut dalam daftar yang dimaksud pada Pasal 50 "beplatingen omtrent de invoering van de overgang tot de nieuwe wetgeving" (Staatsblad 1848 No. 10), atau dalam daftar yang disediakan untuk itu di kepanteraan Pengadilan Negeri dalam kedua hal dengan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun dalam waktu mana diminta pengumuman tersebut, sedangkan berturut-turut pegawai pendaratan atau panitera pengadilan menyebutkan jam, hari, bulan dan tahun tersebut pada berita acara asli yang diperlihatkan kepadanya.
- (2) Selain daripada itu juru-sita minta kepada Pemerintah Daerah Swatantra bersangkutan untuk mengumumkan seluas-luasnya penyitaan itu menurut cara-cara yang lazim di tempat itu.
- (3) Penanggung utang kepada Negara tidak boleh memindahkan hak membatalkan atau menyewakan barang tak bergerak yang disita mulai dari hari pengumuman berita acara tersebut
- (4) Perjanjian yang diadakan bertentangan dengan larangan ini tidak dapat dipergunakan terhadap pelaksanaan.
9. (1) Pelaksana menentukan, apakah penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantaraan suatu Kantor Lelang atau tergantung dari keadaan dilakukan oleh juru-sita atau oleh seorang lain yang cakap dan boleh dipercaya yang untuk itu ditunjuk oleh pelaksana yang bertempat tinggal di tempat di mana harus dilakukan penjualan tersebut atau di sekitarnya.
- (2) Tetapi jika penjualan seperti dimaksud dalam ayat (1) harus dilakukan untuk melaksanakan surat-paksa untuk membayar suatu jumlah uang yang tidak melebihi seribu rupiah, atau jika sekiranya barang yang disita tidak akan menghasilkan lebih dari seribu rupiah, maka penjualan

- (3) Kantor Lelang juru sita atau orang yang diserahi penjualan melaporkan dengan tertulis tentang hal penjualan tersebut kepada pelaksana.
- (4) Penanggung utang kepada Negara berhak untuk menentukan urutan menurut mana barang yang disita akan dijual.
- (5) Jika hasil penjualan barang telah mencapai jumlah yang pengahannya sedang dilaksanakan ditambah dengan biaya pelaksanaananya, maka penjualan tersebut dihentikan dan sisa barang dikembalikan dengan segera kepada penanggung utang kepada Negara.
- (6) Penjualan barang gerak dilakukan setelah diumumkan pada waktunya menurut kebiasaan setempat, penjualan tersebut tidak boleh dilakukan sebelum hari ke-8 sesudah tersebut disita.
- (7) Jika serentak dengan barang gerak disita barang tak gerak dan barang gerak itu tidak akan lekas rusak, maka penjualannya akan dilakukan serentak, dengan mengingat urutan, tetapi dalam hal ini hanya setelah dua kali pengumuman berturut-turut dan berselang lima belas hari.
- (8) Jika hanya barang tak gerak yang disita, maka cara-cara yang disebut dalam ayat 7 dipergunakan untuk penjualan.
- (9) Penjualan barang tak gerak yang melebihi nilai uang tiga ribu rupiah akan diumumkan satu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, dalam harian di tempat penjualan dan di mana tidak ada harian demikian, dalam harian di tempat yang berdekatan.
- (10) Hak orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak gerak tersebut maka hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat juru sita untuk berusaha supaya barang tersebut oleh Kantor Lelang atau orang yang ditugaskan penjualan tersebut.
- (11) Jika orang yang disita menolak untuk meninggalkan barang tak gerak tersebut, maka hakim Pengadilan Negeri mengeluarkan perintah tertulis kepada seorang yang berhak melaksanakan surat juru-sita untuk berusaha supaya barang tersebut dititipkan dan dikosongkan oleh yang disita dengan sekuturnya serta barang

10. (1) Pegawai lain yang ditunjuk oleh Hakim, jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara.
- (1) Atas barang yang disita terlebih dahulu untuk orang lain, yang berpiutang tidak dapat dilakukan penyitaan. Jika juru-sita mendapatkan barang demikian, ia dapat memberi salinan surat paksa sebelum tanggal penjualan barang tersebut kepada hakim Pengadilan Negeri yang selanjutnya menentukan, bahwa penyitaan yang telah dilakukan atas barang itu akan juga dipergunakan sebagai jaminan untuk pembayaran utang menurut surat paksa.
- Apabila setelah dilakukan penyitaan, tetapi sebelum dilakukan penjualan barang yang disita, diajukan permohonan untuk melaksanakan suatu putusan hakim yang ditunjukkan terhadap penanggung-utang kepada Negara, maka penyitaan yang telah dilakukan itu dipergunakan juga sebagai jaminan untuk pembayaran tentang menurut putusan hakim itu, dan hakim Pengadilan Negeri jika perlu memberi perintah untuk melanjutkan penyitaan atas sekian banyak barang yang belum disita terlebih dahulu sehingga akan dapat mencukupi untuk membayar jumlah yang menurut putusan-putusan itu dan biaya penyitaan lanjutan itu.
- Dalam hal yang dimaksud ayat-ayat (1) dan (2) hakim Pengadilan Negeri menentukan cara pembagian hasil penjualan antara pelaksana dan orang yang berpiutang setelah mengadakan hasil penjualan antara pelaksana dan orang yang berpiutang setelah mengadakan pemertiksaan atau melakukan panggilan selayaknya terhadap penanggung utang kepada Negara pelaksana dan orang yang berpiutang.
- (4) Pelaksana dan orang yang berpiutang yang telah menghadap atas panggilan termaksud dalam ayat (3) dapat minta banding pada Pengadilan Tinggi atas penentuan Pembagian tersebut
- (5) Segera setelah putusan tentang pembagian tersebut mendapat kekuatan pasti, maka hakim Pengadilan Negeri mengirimkan suatu daftar pembagian kepada juru lelang atau orang yang ditugaskan melakukan penjualan umum untuk dipergunakan sebagai dasar pembagian uang penjualan.

11. (1) Sanggahan, baik dalam hal penyitaan barang gerak pelaksanaan, baik dalam hal penyitaan barang gerak pelaksanaan maupun penyitaan barang tak gerak, harus diajukan olehnya baik secara tertulis maupun dengan lisan, kepada hakim Pengadilan Negeri yang akan menyuruh mencatatnya jika sanggahan tersebut dilakukan dengan lisan.
- (2) Perkara tersebut kemudian diajukan dalam sidang Pengadilan Negeri pada hari sidang yang terdekat untuk diputus setelah diadakan pemeriksaan atau dilakukan panggilan selayaknya terhadap pihak-pihak yang bersangkutan.
- (4) Sanggahan tidak dapat diajukan terhadap sahnya atau kebenaran piutang Negara.
- (1) Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 13 berlaku juga dalam hal seorang pihak ketiga menyanggah pelaksanaan berdasarkan pengakuan hak miliknya atas barang yang disita itu.
- (2) Terhadap putusan yang dijatuhkan menurut pasal ini dan Pasal 13 berlaku peraturan umum mengenai banding.
- (1) Apabila tidak ada atau tidak cukup barang untuk menyanggah tuntutan jumlah uang yang dihitung menurut surat-paksa serta biaya tambahan, pelaksanaan atau teman sejawat dimaksud dalam Pasal 7 dapat mengeluarkan perintah tertulis untuk menyanderakan penangguhan utang kepada Negara tetapi setelah didapat izin tertulis dari Pengawas/Kepala Kejaksaan Daerah Tingkat I dalam wilayah siapa terletak tempat tinggal penangguhan utang kepada Negara.
- (2) Dalam perintah tersebut disebutkan izin yang diperoleh serta lama waktu penangguhan utang kepada Negara akan disanderakan mengingat ketentuan dalam pasal yang berikut
4. Penyanderaan dapat diperintahkan untuk waktu selamalamanya enam bulan, jika uang yang terutang menurut surat-paksa berjumlah lima ribu rupiah atau kurang, selamalamanya satu tahun, jika uang berjumlah lebih dari pada lima ribu rupiah.
15. (1) Perintah untuk menyanderakan diberitahukan oleh juru sita kepada penangguhan-utang kepada Negara sesuai dengan apa yang ditentukan pada Pasal 6 dan 7.

16. (1) Penyanderaan dilaksanakan oleh juru-sita, dibantu oleh dua orang saksi penduduk Indonesia yang telah mencapai usia dua puluh satu tahun dan oleh juru-sita dikenal sebagai orang yang boleh dipercaya.
- (2) Penangguhan-utang kepada Negara yang tidak mengizinkan sanggahan menurut cara yang ditentukan pada Pasal 20 atau sanggahannya ditolak segera dimasukkan oleh juru-sita ke dalam penjara yang telah ditentukan untuk penyanderaan di tempat penahanan itu, dan jika di tempat itu tidak terdapat penjara yang sedemikian ke dalam penjara yang sedemikian disuatu tempat yang berdekatan.
- (3) Jika terjadi perlawanan, maka juru sita dapat minta pertolongan Polisi setempat.
- (4) Juru sita membuat berita acara dari apa yang telah dilakukannya. Saksi-saksi yang namanya, pekerjaan dan tempat tinggalnya disebut dalam berita acara itu, ikut menandatangani berita acara tersebut serta salinan-salinannya.
- (5) Salinan berita-acara dan perintah untuk menyanderakan diberikan kepada Kepala Penjara.
17. Biaya keperluan hidup penangguhan-utang kepada Negara dalam penjara ditanggung oleh pelaksana.
18. (1) Penangguhan-utang kepada Negara dapat mengajukan sanggahan terhadap perintah penyanderaan karena dianggap tidak sah. Sanggahan ini diberitahukannya secara tertulis kepada hakim Pengadilan Negeri.

- menyatakan atau menyuruh mencatatkan hal ini.
- (3) Perkarra tersebut diajukan oleh hakim Pengadilan Negeri dalam sidang, pada hari sidang yang terdekat dan kemudian diberi putusan menurut kebijaksanaan, jika perlu setelah mendengar penanggun-utang kepada Negara dan pelaksana.
- (4) Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 13 ayat (4) dan Pasal 14 ayat (2) berlaku pula dalam hal ini.
- (5) Penanggun-utang kepada Negara yang tidak mengajukan sanggahan menurut ketentuan disebut pada ayat (1), tidak kehilangan haknya untuk meminta pembatalan penyanderaan yang telah dilaksanakan.
- Permintaan ini diajukan secara tertulis kepada hakim Pengadilan Negeri dengan perantaraan kepala penjara.
19. (1) Penanggun-utang kepada Negara yang disanderaikan dengan sasi, dilepaskan dengan mutlak:
1. apabila jangka waktu yang ditetapkan dalam perintah penyanderaan itu telah lampau;
  2. atas perintah Pengawas/Kepala Kejaksaan Daerah Tingkat I; jika pejabat tersebut setelah mempertimbangkan lebih lanjut, mendapatkan alasan untuk mencabut izin penyanderaan itu;
  3. dengan persetujuan pelaksana;
  4. karena dibayarnya jumlah utang menurut surat paksa serta biaya pelaksanaan, termasuk yang dimaksud pada Pasal 19.
- (2) Dalam hal-hal dimaksud pada sub 2, 3, dan 4 pelaksana memberitahukan dengan segera kepada Kepala Penjara alasan melepaskannya.
20. (1) Penanggun-utang kepada Negara yang dibatalkan penyanderaannya setelah dilakukan sanggahan, hanya dapat disanderaikan lagi untuk utang kepada Negara itu juga, setelah lampau sedikit-dikinya delapan hari sesudah ia dilepaskan.
- (2) Waktu penyanderaan yang telah dijalankan akan dikurangkan dari waktu yang diizinkan untuk penyanderaan itu.
- (3) Penanggun-utang kepada Negara yang melarikan diri dari penyanderaan dapat segera disanderaikan lagi atas perintah yang dahulu telah dikeluarkan terhadapnya, de-

21. walaupun telah dilakukan penyanderaan, harta benda penanggun-utang kepada Negara. Negara tetap jadi tanggung-jawab jumlah utang menurut surat paksa serta biaya pelaksanaannya.

7 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 55 TAHUN 1981  
TENTANG  
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 49 TAHUN 1963  
TENTANG HUBUNGAN SEWA-MENYEWAWA PERUMAHAN  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

**Menimbang:**

- a. bahwa masalah hubungan sewa-menyewa perumahan berdasarkan penjelasan pasal 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Pokok-pokok Perumahan harus diatur dengan undang-undang;
- b. bahwa selama undang-undang sebagaimana dimaksud dalam huruf a belum ada, untuk mengisi kekosongan hukum berdasarkan penjelasan pasal 7 tersebut berakulah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
- c. bahwa dalam rangka menyesuaikan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Pokok-pokok Perumahan, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman serta



ninan Nomor 49 Tahun 1963 tersebut khususnya mengenai penyelesaian sengketa hubungan sewa-menyewa perumahan dengan mengalikannya ke badan peradilan umum;

**Mengingat:**

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40) menjadi undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3), Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
3. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2951);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
5. Undang-undang Nomor 6 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kesejahteraan Sosial (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3039);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2586);

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan:**

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 49 TAHUN 1963 TENTANG HUBUNGAN SEWA-MENYEW A PERUMAHAN.

Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2586) diubah sebagai berikut:

- A. Pasal 3 ayat (2), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
 

*"Pasal 3*

  - (2) Panitia perumahan memberikan pertimbangan dalam hubungan dengan penetapan harga sewa yang akan diputuskan oleh kepala KUP."
- B. Pasal 4 ayat (2), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :
 

*"Pasal 4*

  - (2) Hubungan sewa-menyewa perumahan dimimbulkan oleh:
    - a. adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;
    - b. adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala daerah."
- C. Pasal 8, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
 

*"Pasal 8*

  - (1) Dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada kepala KUP.
  - (2) Kepala KUP menetapkan besarnya harga sewa dengan memperhatikan ketentuan pasal 3 dan pasal 7.
  - (3) Terhadap setiap permohonan penetapan harga sewa, dikenakan biaya administrasi, berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Sosial.
- D. Pasal 9, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:
 

*"Pasal 9*

  - (1) Atas permintaan kepala KUP, panitia perumahan menetapkan nilai perumahan.
  - (2) Biaya penaksiran dibebankan kepada yang berkepentingan maksimal sebesar 1 0/00 (satu permil) dari nilai perumahar yang ditetapkan.

(3) Penetapan jumlah biaya sebagaimana dimaksud ayat (2), penggunaannya ditetapkan oleh kepala daerah tingkat II atas usul kepala kantor urusan perumahan.

E. Pasal 10, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 10*

(1) Penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

(2) Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan di KUP setempat.

(3) Penghentian hubungan sewa-menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan negeri."

F. Pasal 11, dihapus.

G. Pasal 12, dihapus.

H. Pasal 13, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 13*

(1) Jika selama waktu sewa-menyewa perumahan yang disewakan musnah seluruhnya di luar kemampuan penyewa dan yang menyewakan, maka persetujuan sewa-menyewa gugur demi hukum.

(2) Jika perumahan yang disewakan hanya sebagian yang musnah, penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah ia minta pengurangan harga sewa atau memutuskan hubungan sewa-menyewa.

(3) Jika perumahan yang disewakan seluruhnya atau sebagian musnah karena kesalahan/kelalaian penyewa, maka kerugian dibebankan kepada penyewa."

I. Sesudah Bab IV diadakan satu bab lagi, yaitu "Bab IVA" baru, tentang Surat Izin Perumahan (SIP), yang terdiri dari dua pasal, yaitu pasal 13a dan pasal 13b yang berbunyi sebagai berikut:

**Bab IVA**

**SURAT IZIN PERUMAHAN**

**Pasal 13a**

Syarat-syarat penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala daerah diatur oleh Menteri Sosial, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 13b**

(1) Surat Izin Perumahan (SIP) terhadap perumahan yang dikuasai oleh kepala daerah, dikeluarkan oleh kepala KUP dengan mengindahkan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial sebagaimana dimaksud dalam pasal 13a

(2) Pencabutan Surat Izin Perumahan (SIP) yang dikuasai oleh kepala daerah dilakukan oleh kepala KUP dengan persetujuan kepala daerah tingkat II terhadap:

a. Surat Izin Perumahan (SIP) yang telah berakhir masa berlakunya dan tidak dimohon perpanjangannya oleh yang bersangkutan;

b. penggunaan perumahan yang tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial;

c. perumahan yang hubungan sewa-menyewanya telah diputusan oleh pengadilan negeri dan putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

J. Pasal 14, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

*"Pasal 14*

(1) Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan terhadap penghuni:

a. yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Izin Perumahan (SIP) yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai kepala daerah;

b. yang Surat Izin Perumahan (SIP)-nya dicabut karena menggunakan perumahan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial.

(2) Apabila perintah pengosongan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak ditaati, kepala KUP dapat melakukan pengosongan paksa dengan bantuan Polisi Republik Indonesia.

dibebankan kepada pihak yang akan menggunakan perumahan tersebut.

(4) Pelaksanaan pengosongan terhadap perumahan yang sengketa hubungan sewa-menyewanya diputuskan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (3) dan Surat Izin Perumahan (SIP)-nya telah dicabut sebagaimana dimaksud dalam pasal 13b ayat (2) huruf c, dilakukan oleh pengadilan negeri."

K. Bab VI, dihapus.

L. Pasal 19, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 19**

Tidak dibenarkan dengan cara dan bentuk apa pun menuntut harga sewa yang lebih tinggi dari harga sewa yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah ini."

M. Pasal 20, diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 20**

Barangsiapa yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak, dipidana dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah)."

N. Pasal 24 ayat (1), diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

**Pasal 24**

- (1) Perkara-perkara mengenai sewa-menyewa perumahan atau penggunaan perumahan, yang pada waktu peraturan pemerintah ini diundangkan:
  - a. sudah diputus pada tingkat terakhir dan putusannya telah dilaksanakan, dinyatakan telah selesai.
  - b. sudah diputus, tetapi putusannya belum dilaksanakan, maka penyelesaiannya diserahkan kepada Menteri Sosial dan Menteri Dalam Negeri:

Peraturan pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

**Pasal II**

Peraturan pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 24 Desember 1981  
**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

ttd.

**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 24 Desember 1981  
**MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA,**

ttd,

**SUDHARMONO, S.H.**