

LAND TENURE - LAW AND LEGISLATION

TESIS

MILIE
PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

**HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI
DI ATAS TANAH ASSET NEGARA**

TMK 58/04
Har
h



Oleh:

HELEN HARDI, S.H.
NIM. 030210262 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

**HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI
DI ATAS TANAH ASSET NEGARA**



TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Dalam Program Studi Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**



Oleh:

**HELEN HARDI, S.H.
NIM. 030210262 N**

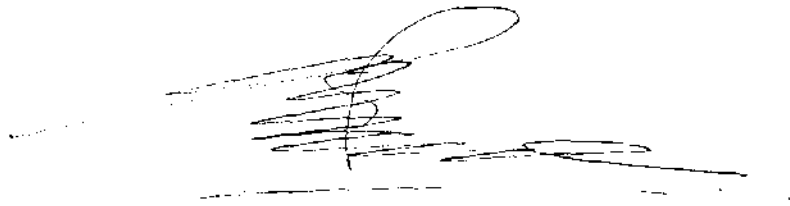
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2004**

Tesis ini telah disetujui

Tanggal Juli 2004

Oleh

Pembimbing

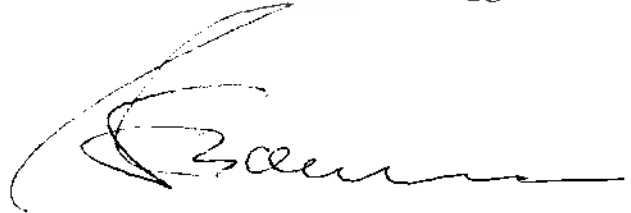


Eman Ramelan, S.H., M.S.

NIP 131286715

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**



Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

NIP. 130 504 270

TELAH DIUJI TANGGAL 23 JULI 2004

Panitia Penguji Tesis

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.

Anggota : Dr. Hj. Sri Hajati, S.H.,M.S.

: H. Eman Ramelan, S.H.,M.S.





ABSTRAK

ABSTRAK

Pemberian hak atas tanah oleh negara kepada badan hukum jika tidak mampu mengelola sendiri, mengadakan kerjasama dengan pihak lain untuk mengelola hak atas tanah dengan mendirikan bangunan. Bangunan tersebut disewakan kepada pihak yang membangun didasarkan perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan khususnya yang dikelola oleh Badan Usaha Milik Negara, kadangkala dalam pelaksanaannya kadang menimbulkan suatu permasalahan sebagaimana kasus yang terjadi pada PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV. Bina Remaja.

Permasalahan yang timbul yaitu perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta, dan Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) selaku perusahaan yang berbentuk badan hukum mempunyai hak untuk memperoleh bagian-bagian tanah yang dikuasai oleh negara dengan hak milik jika negara menetapkan PT Pos dan Giro (Persero) dapat menguasai hak atas tanah dengan hak milik, atau dengan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah. Sebagai penegang hak yang sah atas tanah, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai kewenangan untuk membangun atau menyuruh orang lain membangun hak atas tanah dengan suatu perjanjian.

Pembahasan dengan menggunakan metode yuridis normatif, diperoleh jawaban sebagai berikut:

Hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Pos dan Giro (Persero) yang dibangun rumah dan toko, dapat disewakan kepada pihak lain yang dibuat dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta tersebut mempunyai kekuatan sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 B.W. Perjanjian sewa No. 27 tersebut oleh PT Pos dan Giro (Persero) dibatalkan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan CV Bina Remaja. Pembatalan secara sepihak, yang berarti mengakhiri suatu perjanjian sewa sebelum batas waktu berakhir, maka dapat dikatakan ingkar janji, yaitu menyerahkan obyek sewa tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.



KATA PENGANTAR

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas karunia cahaya hidup dan kehidupan, sehingga saya dapat menyelesaikan tesis dengan judul “HAK SEWA ATAS BANGUNAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH ASSET NEGARA”.

Tesis ini merupakan salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan dan merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Di dalam penyelesaian tesis ini sudah tentu banyak mendapatkan bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak yang tidak mungkin saya sebutkan namanya satu persatu. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H.,M.S.Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Bapak H. Eman Ramelan, S.H.,M.S., selaku Dosen Pembimbing Tesis.

3. Kedua orang tua saya tercinta Papa dan Mama serta saudara-saudara saya yang telah memberikan bantuan moral maupun materiil sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Teman saya yang turut serta memberikan dorongan semangat hingga tesis ini selesai.

Semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya memperoleh balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Harapan saya semoga tesis ini bermanfaat bagi yang membacanya terutama almamater tercinta Universitas Airlangga Surabaya.



Surabaya, Juni 2004

Penyusun



DAFTAR ISI

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	5
3. Tujuan Penulisan	5
4. Manfaat Penulisan	5
5. Tinjauan Pustaka.....	6
6. Metodologi.....	9
7. Sistematika Penulisan	10
BAB II : PERSEROAN TERBATAS POS DAN GIRO (PERSERO) SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH.....	13
1. Kewenangan Negara Atas Tanah.....	13
2. Hak Atas Tanah yang Dapat Diberikan Kepada PT Pos dan Giro.....	18
BAB III : PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PERUMAHAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIKELO- LA OLEH PT POS DAN GIRO (PERSERO) DENGAN PIHAK SWASTA.....	24
1. Sewa Menyewa Menurut Burgerlijk Wctboek.....	24
2. Perjanjian Sewa Menyewa yang Obyeknya Perumahan	40
3. Kewenangan Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	64

BAB IV : PENUTUP	78
1. Kesimpulan	78
2. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	





BAB I

PENDAHULUAN



BAB I

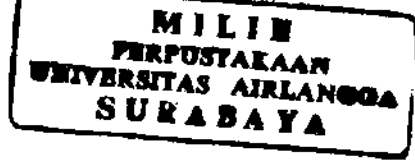
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Wilayah Indonesia menurut pasal 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) adalah “kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

Tanah air Indonesia yang terdiri dari bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Kekuasaan yang ada pada negara sebagaimana dimaksud di atas, ditentukan adanya macam-macam hak atas peruntukan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

Hak atas peruntukkan yang diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang, sekelompok orang atau badan hukum, dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungu hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk



dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (Pasal 16 ayat (1) UUPA).

Hak atas tanah yang dikuasai oleh negara yang diperuntukan bagi bangunan-bangunan perusahaan milik negara (Badan Usaha Milik Negara/Persero) banyak dijumpai di mana-mana, misalnya tanah negara untuk atau yang dikelola oleh Perusahaan Perkeretaapian, Perusahaan Pos dan Giro dan perusahaan negara yang lainnya. Tanah-tanah tersebut dapat difungsikan untuk keperluan pengembangan usaha, misalnya tanah yang dikelola oleh Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) (selanjutnya disingkat PT Pos dan Giro (Persero) dapat mengadakan kerjasama dengan perusahaan lain untuk memfungsikan lahan pertanahan, misalnya dibangun untuk pertokoan atau bahkan Rumah Kantor atau Rumah Toko.

Hak atas tanah yang dikuasai oleh negara dapat didirikan bangunan dengan didasarkan pada hak sewa atas bangunan tersebut. Hak sewa tersebut didasarkan atas perjanjian antara pihak pengelola tanah negara dengan pihak penyewa, sehingga pihak-pihak inilah yang membuat perjanjian sewa baik yang berhubungan dengan besarnya uang sewa, lamanya waktu sewa, kewajiban-kewajiban kedua belah pihak maupun larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan keseluruhannya



dimuat dalam suatu perjanjian.

Apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat khususnya mengenai harga sewa, tidak menimbulkan suatu permasalahan. Namun jika mengenai harga sewa ini tidak mencapai kata sepakat, maka kesepakatan akan diberikan oleh Dinas Perumahan dengan menggunakan dasar Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (d disesuaikan dengan kasus yang terjadi dan digunakan sebagai dasar pertimbangan hakim) tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (selanjutnya disingkat PP No. 55 Tahun 1981). Sebagaimana disebutkan oleh pasal 8 PP No. 55 Tahun 1981 ditentukan sebagai berikut:

- (1) dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan (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.

Pasal 3 PP No. 55 Tahun 1981 yang digunakan oleh KUP sebagai dasar menetapkan harga sewa menentukan bahwa:

- (1) di tiap wilayah kepala daerah dibentuk panitia perumahan yang anggota-anggotanya terdiri dari para ahli dan diangkat oleh kepala daerah;

- (2) panitia perumahan memberikan pertimbangan dalam hubungan dengan penetapan harga sewa yang akan diputuskan oleh Kepala KUP.

Sedangkan pasal 7 ayat (1) PP No. 55 Tahun 1981 yang juga dipergunakan sebagai pertimbangan Kepala KUP dalam menetapkan harga sewa menentukan bahwa "kepala daerah tingkat I mengadakan penetapan harga sewa tertinggi setahun sebanyak-banyaknya 40 % dari harga bangunan dengan berpedoman pada ketentuan termaksud dalam daftar lampiran peraturan ini".

Penetapan harga sewa yang ditetapkan oleh kepala KUP jika salah satu pihak yaitu yang menyewa atau menyewakan tidak mencapai sepakat mengenai harga sewa ini, memungkinkan terjadinya suatu permasalahan, khususnya bagi pihak yang menyewakan yang meminta harga sewa tinggi, ternyata hasil keputusan ketua KUP tidak sebagaimana yang diharapkan. Hal ini terjadi pada perjanjian sewa menyewa lahan pertanahan yang dikuasai oleh negara, kemudian dibangun oleh pihak swasta dengan perjanjian sewa bangunan antara PT Pos dan Giro IX Banjarbaru, Banjarmasin dengan Commanditaire Vennotchap (CV) Bina Remaja. Oleh pihak PT Pos dan Giro perjanjian sewa tersebut diakhir dengan alasan harga sewa yang ditetapkan oleh kepala KUP terlalu rendah dari harga pada umumnya.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang uraian di atas, maka permasalahannya dirumuskan sebagai berikut:

- a. Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara.
- b. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta.

3. Tujuan Penulisan

Tujuan disusunnya tesis ini adalah:

- a. untuk mengetahui dan memahami Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara.
- b. Untuk mengetahui dan memahami perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta.

4. Manfaat Penulisan

Manfaat ditulisnya tesis ini adalah:

- a. Bagi penulis, dapat menambah wawasan pengetahuan yang berhubungan dengan masalah pengakhiran hubungan sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikuasai oleh negara.

- b. Bagi institusi, dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran untuk penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikuasai oleh negara.

5. Tinjauan Pustaka

Sewa menyewa perumahan telah diatur secara tersendiri dalam suatu peraturan perundang-undangan yaitu PP No. 5 Tahun 1981. Sebagai suatu peraturan yang bersifat khusus, maka jika tidak mengaturnya mengenai ikatan perjanjian sewa menyewa, maka yang digunakan adalah aturan yang bersifat umum sebagaimana diatur dalam buku III B.W., tentang Perikatan.

Sewa menyewa menurut pasal 1548 B.W., adalah suatu perjanjian. Perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana pasal 1313 B.W., yang mensyaratkan sekurang-kurangnya ada dua pihak yaitu penyewa dan yang menyewakan. Perjanjian mempunyai kekuatan mengikat jika dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan causa yang diperkenankan oleh undang-undang.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".¹ Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan".²

Namun jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 17.

² *Ibid.*, h. 22.

tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".³

Perjanjian yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., maka perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan bunyi pasal 1338 B.W., yang menentukan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Perkataan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sebagaimana pasal 1338 B.W., di atas, mengandung maksud bahwa buku III B.W., menganut asas ke-bebasan berkontrak, maksudnya bahwa: "Setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum".⁴

³ *Ibid.*

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 84.

6. Metode Penelitian

a. Pendekatan masalah

Masalah penelitian hukum dalam tesis ini didekati menggunakan metode *statute approach* dan *conseptual approach* secara case studi. *Statute approach*, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan materi yang dibahas. Sedangkan pendekatan secara *conseptual approach*, yaitu suatu pendekatan di mana peneliti membahasnya juga bersumber pada literatur-literatur serta pendapat para sarjana sebagai pendukung.

c. Bahan hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini jika ditinjau dari segi mengikatnya, yang merupakan data sekunder yang berupa:

- Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam hal ini Burgerlijk Wetboek/B.W. (Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia), UUPA, dan PP No. 55 Tahun 1981.
- Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu literatur maupun karya ilmiah

para sarjana yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

c. Prosedur pengumpulan bahan hukum

Bahan hukum yang berupa bahan pustaka diinventarisasi dengan menggunakan cara mengklasifikasi bahan-bahan bacaan tersebut, dan kemudian dipilah-pilah, selanjutnya disistematisasikan dengan mengambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas.

d. Analisis bahan hukum

Bahan hukum setelah dikumpulkan kemudian dianalisis dengan mengkaitkan pengertian yang ada pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan karya ilmiah para sarjana yang dapat diartikan melalui penafsiran sistematis.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan tesis ini dibagi dalam 4 (empat) bab, masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab, sebagai berikut:

Pendahuluan diletakkan pada Bab I, yang mengawali seluruh rangkaian pembahasan tesis. Sebagai awal pembahasan maka pada bab ini diuraikan gambaran umum sebagai pengantar pembahasan bab berikutnya. Sub babnya terdiri dari latar belakang masalah, rumusan

masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metodologi dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Uraian mengenai Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) Sebagai Pemegang Hak Atas Tanah diletakkan pada bab II, yang disajikan untuk menjawab permasalahan Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero) sebagai pemegang hak atas tanah yang dikuasai oleh negara. Pada bab ini sub babnya terdiri dari kewenangan negara atas tanah, hak atas tanah yang dapat diberikan kepada PT Pos dan Giro.

Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos, dibahas pada Bab III, untuk menjawab permasalahan perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta. Sub babnya terdiri dari sewa menyewa menurut Burgerlijk Wetboek,

perjanjian sewa menyewa yang obyeknya perumahan dan kewenangan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Pada sewa menyewa perusahaan akan disajikan sewa menyewa menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962, Sewa menyewa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963, sewa menyewa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, sewa menyewa



menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 dan sewa menyewa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981.

Penutup yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan diletakkan pada Bab IV. Pada bab ini sub babnya terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah dan saran sebagai pemecahan atas masalah yang dibahas.





BAB II

PERSEROAN TERBATAS POS DAN GIRO (PERSERO) SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

BAB II

PERSEROAN TERBATAS POS DAN GIRO (PERSERO) SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

1. Kewenangan Negara Atas Tanah

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945, merupakan dasar hukum tertulis Negara Republik Indonesia, memuat dasar dan garis besar hukum dalam penyelenggaraan negara, menentukan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Penguasaan hak atas tanah oleh negara, mengingat hak atas tanah mempunyai fungsi yang amat penting untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Di samping itu luas tanah sangat terbatas, padahal jumlah pendudukan semakin bertambah. Sebagai penguasa tertinggi atas tanah, negara mempunyai kewenangan ke dalam dan ke luar atas tanah.⁵

Bumi, air dan ruang angkasa itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, demikian ketentuan pasal 2 ayat (1) UUPA. Perkataan dikuasai oleh negara, memberikan suatu gambaran bahwa negara bukan sebagai pemilik atau

⁵Sri Hajati, Kewenangan Negara Atas Tanah, “YURIDIKA”, Vol. 18, No. 2 Maret-April 2003.

domein atas tanah, karena asas *domein* ini tidak dikenal lagi dalam UUPA sebagaimana penjelasan angka II/2 UUPA yang menegaskan bahwa perkataan dikuasai dalam pasal ini bukanlah berarti dimiliki, melainkan pengertian yang memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi.⁶

Kewenangan ke dalam negara atas tanah meliputi membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, penuntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan ketentuan pasal 14 ayat (1). Hak atas bagian-bagian tanah, oleh negara diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum sebagaimana pasal 4. hal ini berarti bahwa bagi perorangan maupun badan hukum tertentu dimungkinkan mempunyai hak atas tanah. Setiap orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, mengusahakan sendiri dengan beberapa pengecualian, dimaksudkan agar tidak melanggar adanya tanah absente sebagaimana pasal 10.⁷

⁶ Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, Bandung, 1982, h. 75.

⁷ Sri Hayati, *Loc. Cit.*

Kekuasaan keluar negara atas tanah, berupa peengasan bahwa hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa di dalam wilayah Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha esa, bersifat abadi sebagaimana pasal 1 ayat (3), sehinga hubungan ini tidak dapat diputuskan oleh siapapun. Negara mempunyai wewenang yang bersumber pada hak menguasai, digunakan mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat adil dan makmur.

Selain itu sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah, negara mempunyai kewenangan untuk mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, perediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.⁸

Negara sebatas menguasai tanah bukan memilikinya, meskipun sebatas menguasai saja, negara selaku penguasa tertinggi atas tanah,

⁸Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999, h. 11.

memberikan kepada orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atas tanah dengan berbagai hak. Hal ini secara tegas tertuang dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Perihal macam-macam tanah yang dapat dihaki oleh seseorang maupun badan hukum dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 16 ayat (1) UUPA sebagai berikut:

- Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak sewa;
 - f. hak membuka tanah;
 - g. hak memungut hasil hutan;
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

Mengenai hal di atas dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Umum II angka 1 bahwa dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang. Selain hak

milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6 berkaitan dengan tanah mempunyai fungsi sosial. Hanya warganegara Indonesia dan badan-badan hukum tertentu dengan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat mempunyai hak milik, sebagaimana pasal 20 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) dan (2) UUPA.

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu yang sama guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan sebagaimana pasal 28 ayat (1) dan pasal 29 UUPA. Hak guna usaha dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana pasal 30 ayat (1) UUPA.

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka

waktu 20 tahun. Hak guna bangunan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana pasal 35 jo pasal 36 ayat (1) UUPA.

Hak pakai yang dimaksud adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberian oleh pejabat yang berwenang. Hak pakai atas tanah dapat diberikan selama waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan. Hak pakai atas tanah dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sebagaimana pasal 41 jo pasal 42 UUPA.

2. Hak Atas Tanah yang Dapat Diberikan Kepada PT Pos dan Giro

PT Pos dan Giro (Persero) semula merupakan suatu perusahaan yang berbentuk Perusahaan Umum (selanjutnya disebut Perum Pos dan Giro). Eksistensi Perum diatur dalam Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969 tentang Bentuk-bentuk Usaha Negara dengan peraturan pelaksa-

nanya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1998 tentang Perusahaan Umum (selanjutnya disingkat PP No. 13 Tahun 1998).

Perum adalah badan usaha milik negara yang didirikan dengan peraturan pemerintah. Maksud dan tujuan Perum adalah menyelenggarakan usaha yang bertujuan untuk kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan jasa yang bermutu tinggi dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan (Pasal 2 ayat (1) PP No. 13 Tahun 1998). Dengan demikian Perum ini merupakan suatu bentuk pengelolaan perusahaan yang dibentuk untuk memberikan pelayanan atau pemanfaatan kepada umum berupa penyediaan barang atau jasa yang bermutu tinggi. Meskipun dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada umum, sebagai perusahaan tidak lepas dari tujuan yaitu untuk memupuk suatu keuntungan, meskipun bukan tujuan utama, melainkan tujuan alternatif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad, bahwa "sifat usaha Perum lebih berat pada pelayanan demi kemanfaatan umum, baik pelayanan maupun penyediaan barang dan jasa. Namun demikian, sebagai badan usaha diupayakan untuk tetap mandiri dan untuk itu Perum harus mendapat laba agar bisa hidup

berkelanjutan”.⁹

Sebagai perusahaan yang sifatnya memberikan pelayanan maupun penyediaan barang atau jasa untuk kepentingan umum, modal dari Perum tidak dalam bentuk saham-saham atau sero-sero, melainkan diperoleh dari keuangan negara melalui Menteri keuangan yang menyelenggarakan penatausahaan setiap penyertaan modal negara ke dalam Perum. Menteri keuanganlah yang menetapkan kebijakan pengembangan usaha Perum, yang kemudian mendelegasikannya kepada pelaksana sehari-hari Menteri yang mengurus Perum yang bersangkutan.

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa modal Perum diperoleh dari keuangan negara, yang penatausahaan penyertaan modal negara dan kebijakan pengembangan usaha Perum dilakukan oleh Dirjen Pembinaan Badan Usaha Milik Negara (Pasal 3 PP No. 13 Tahun 1998). Selanjutnya dijelaskan bahwasbagai suatu badan usaha maka Menteri keuangan sangat berkepentingan dengan modal negara yang tertaman dalam Perum untuk dapat dikembangkan. Untuk itu, masalah investasi, pembiayaan dan pemanfaatan hasil usaha Perum perlu diarahkan dengan jelas dalam suatu kebijakan pengembangan perusahaan.

⁹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan kedua revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 102.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa Perum merupakan suatu Badan Usaha Milik Negara, yang didirikan untuk memberikan pelayanan umum dan pengadaan barang atau jasa. Sebagai perusahaan yang memberikan pelayanan umum, pelayanan umum lebih diutamakan jika dibandingkan dengan keuntungan yang didapat. Keuntungan yang didapat sifatnya hanya untuk mempertahankan usaha dari Perum. Modal Perum diperoleh dari keuangan negara melalui Menteri Keuangan, yang berarti bahwa Perum tidak mempunyai harta kekayaan sendiri sebagai asset Perum.

Pada perkembangan berikutnya sebagaimana yang terjadi pada PT Pos dan Giro, pada perkembangan berikutnya bergeser dari Perum menjadi PT (Persero). Dasar hukum dari PT (Persero) adalah Undang-undang Nomor 9 Tahun 1969 tentang Bentuk-bentuk Usaha Negara. Sebagai pelaksana dari Undang-undang tersebut diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1969 tentang Perusahaan Perseroan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1972, yang kemudian pada tanggal 17 Januari 1998 diundangkan Peraturan Pemerintah tentang Nomor 12 Tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan.

Perusahaan Perseroan atau Pesero adalah Badan Usaha Milik Negara yang dibentuk berdasarkan UU No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan

terbatas, yang seluruh atau paling sedikit 51 % saham yang dikeluarkannya dimiliki oleh negara melalui penyertaan modal secara langsung (Pasal 1 angka 2). Apabila perusahaan dalam bentuk Perum modalnya diperoleh melalui keuangan negara, maka perusahaan dalam bentuk Persero, modalnya selain dari negara juga diperoleh dari pihak lain yang menyerahkan modalnya dengan cara memiliki saham. Hal ini berarti bahwa sesuatu dengan karakteristik badan hukum, harta kekayaan perseroan terpisah dari harta kekayaan pribadi para peseronya, sehingga Persero mempunyai harta kekayaan sendiri sebagai asset kekayaan persero. Apabila didasarkan oleh ketentuan pasal 21, 30 dan 35 UUPA, Perseroan Terbatas (Persero) sebagai suatu badan hukum khusus yang ditunjuk oleh pemerintah untuk dapat mengasai hak milik, hak guna usaha atau hak guna bangunan atas tanah, berarti hak atas tanah tersebut adalah milik dari Perseroan terbatas (Persero) sebagai asset dari perseroan yang bersangkutan.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa badan hukum memungkinkan untuk memiliki hak milik atas tanah, namun hanya badan-badan hukum tertentu yang diperkenankan untuk memiliki hak atas tanah, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1998, badan hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;



- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian;
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri setelah mendengar Menteri Sosial.

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa PT Pos dan Giro (Persero) selaku badan hukum milik negara, tidak mempunyai hak milik atas tanah yang dikuasai oleh negara. Jadi PT Pos dan Giro (Persero) tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk menguasai hak atas tanah dengan hak milik. Pasal 36 ayat (2) huruf b UUPA, mengenai hak guna bangunan bahwa "yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah "badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia". Pasal 42 huruf c UUPA mengenai hak pakai atas tanah, bahwa "yang dapat mempunyai hak pakai ialah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia". Hal ini berarti bahwa PT Pos dan Giro (Persero) yang berkedudukan di Indonesia memungkinkan untuk menguasai hak atas tanah dengan hak hak guna bangunan maupun hak pakai atas tanah. Dengan hak guna bangunan atau hak pakai tersebut, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai hak atas bagian tanah yang dikuasai tersebut memberikannya kepada pihak lain hak sewa atas tanah tersebut.



BAB III

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PERUMAHAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIKELOLA OLEH POS DAN GIRO (PERSERO) DENGAN PIHAK SWASTA

BAB III

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA PERUMAHAN YANG BERDIRI DI ATAS TANAH YANG DIKELOLA OLEH PT POS DAN GIRO (PERSERO) DENGAN PIHAK SWASTA

1. Sewa Menyewa Menurut Burgerlijk Wetboek

Hubungan antara PT Pos dan Giro (Persero) selaku pemilik tanah di mana bangunan berdiri dan disewakan didasarkan pada perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa dalam hukum perdata diatur dalam pasal 1548 B.W., menentukan:

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

Menurut Yahya Harahap sewa menyewa diartikan sebagai berikut: "Sewa menyewa (*huur en verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya".¹⁰

Apabila memperhatikan uraian pasal 1548 B.W., di atas dapat

¹⁰ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991, h. 220.

dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah perjanjian, yaitu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1313 B.W., adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Subekti mengartikan perjanjian adalah "suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".¹¹

Perjanjian sebagaimana pasal 1313 B.W., termasuk perjanjian secara timbal balik, yang nampak disyaratkan sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu pihak yang menyewakan dalam hal ini PT Pos dan Giro (Persero) CV Bina Remaja sebagai pihak penyewa, yang masing-masing pihak saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu hal.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian, sehingga agar mengikat kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 B.W., menentukan sebagai berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu causa yang diperkenankan.

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991, h. 1.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya maksudnya adalah: “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.¹² Jadi apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan yaitu PT Pos dan Giro (Persero) yaitu memperoleh uang sewa dengan menyerahkan barang miliknya untuk dinikmati, dikehendaki pula oleh pihak penyewa yaitu CV Bina Remaja, memperoleh kenikmatan atas barang dalam hal ini bangunan ruko yang disewa dengan menyerahkan sejumlah uang sewa kepada yang menyewakan. Jadi dikatakan terdapat suatu kata sepakat antara para pihak apabila yang membuat perjanjian tersebut terdapat suatu kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa ada unsur paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Mengenai kemauan yang bebas dalam membuat perjanjian, pasal 1321 B.W. menentukan bahwa “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

¹² Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alurni, Bandung, 1989, h. 214.

Hal ini berarti bahwa apabila perjanjian sewa menyewa yang dibuat disertai oleh unsur paksaan, penipuan atau kekhilafan oleh salah satu pihak berarti perjanjian tersebut tanpa ada kata sepakat. Kata sepakat dalam perjanjian harus tanpa ada penekanan dari pihak manapun, dalam arti harus ada kemauan yang bebas dalam membuat perjanjian.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, maksudnya para pihak dalam hal ini yang menyewakan dan yang menyewa cakap bertindak dalam hukum, yaitu telah dewasa dan tidak ditaruh di bawah pengampuan. PT Pos dan Giro (Persero) merupakan suatu perusahaan yang berbentuk badan hukum sebagaimana dimaksud oleh pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disingkat UU No. 1 Tahun 1995), yang menentukan bahwa "Perseroan Terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagai dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya". Sebagai badan hukum berarti PT Pos dan Giro (Persero) adalah subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban dalam bidang hukum, sehingga cakap bertindak dalam hukum sebagai salah satu pihak dalam melakukan perbuatan hukum yaitu membuat

perjanjian sewa menyewa. Hanya saja karena sebagai suatu badan hukum, maka tidak dapat bertindak dalam hukum sendiri melainkan diwakili oleh pengurus atau direksi sebagai salah satu organ badan hukum. Direksi yang dimaksud adalah sebagaimana dimaksud oleh pasal 1 angka 4 UU No. 1 Tahun 1995, yaitu “organ perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar”. Sedangkan CV Bina Remaja merupakan suatu perusahaan perseorangan atau bukan badan hukum, sehingga dalam membuat perjanjian diwakili oleh pemilik CV yang bersangkutan, yang berarti syarat kecakapan dalam membuat suatu perjanjian sewa menyewa telah terpenuhi.

Suatu hal tertentu, maksudnya ada obyek yang diperjanjikan dalam hal ini adalah bangunan gedung yang berdiri di atas tanah milik PT Pos dan Giro, yang berarti syarat suatu hal tertentu juga telah terpenuhi.

Suatu causa yang dihalalkan, maksudnya perjanjian yang dibuat harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat dalam perjanjian sewa menyewa misalnya yang dijadikan objek sewa menyewa adalah sebuah rumah. Sedangkan suatu sebab yang halal maksudnya bahwa perjanjian tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban

umum maupun kesusilaan, maksudnya barang perjanjian sewa menyewa rumah tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Sehingga syarat suatu causa yang tidak dilarang juga telah terpenuhi.

Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subjektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu causa yang diperkenankan disebut dengan syarat objektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu".¹³ Apabila perjanjian yang dibuat syarat subjektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan

¹³ Subekti, *op. cit.*, h. 17.

pembatalan".¹⁴ Namun jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".¹⁵

Perkataan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" sebagaimana pasal 1338 B.W., di atas, mengandung maksud bahwa buku III B.W., menganut asas kebebasan berkontrak, maksudnya bahwa: "Setiap orang boleh mengadakan perjanjian sewa menyewa, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Walaupun berlaku asas ini, kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum".¹⁶ Perjanjian sewa menyewa termasuk sebagai perjanjian yang terbuka atau kebebasan berkontrak sehingga dapat dibuat menyimpang dari pasal-pasal B.W., asalkan perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun

¹⁴ *Ibid.*, h. 22.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 84.

kesusilaan.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh pihak-pihak mengikat pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang yang disewa dan harga sewa. Dengan tercapainya kata sepakat maka untuk tahap berikutnya yaitu pelaksanaan perjanjian tersebut.

Pelaksanaan perjanjian merupakan hakikat dari perjanjian itu sendiri, maksudnya bahwa setiap perjanjian dibuat tentunya mempunyai maksud tertentu untuk dilaksanakannya. Mengenai pelaksanaan perjanjian ini, Riduan Syahrani mengemukakan: “Melaksanakan perjanjian berarti melaksanakan sebagaimana mestinya apa yang merupakan kewajiban terhadap siapa perjanjian itu dibuat. Oleh karena itu melaksanakan perjanjian pada hakikatnya adalah berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan orang lain”.¹⁷

Pelaksanaan perjanjian, timbul pada saat perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak, yaitu sejak saat tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok antara kedua belah pihak yang disebut dengan konsensus. Saat terjadinya perjanjian atau konsensus, Subekti

¹⁷ Riduan Syahrani, *op. Cit.*, h. 257.

mengemukakan sebagai berikut: “Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas”.¹⁸

Apabila memperhatikan definisi di atas mengenai sewa menyewa dapat dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang dibuat secara timbal balik dengan menimbulkan suatu kewajiban pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk dinikmati dan pihak penyewa membayar harga sewa.

Dengan tercapainya kata sepakat, maka menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang disebut juga dengan prestasi. Prestasi diartikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai "kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan".¹⁹ Prestasi merupakan kewajiban, yang berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut.

Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian menurut pasal 1234

¹⁸ Subekti, *op. cit*, h. 23.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *op. cit*, h. 15.

B.W., yang menentukan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Hal ini berarti bahwa wujud prestasi dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, misalnya menyerahkan suatu barang, untuk berbuat sesuatu, misalnya membuat lukisan, bangunan dan lain sebagainya maupun untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya dilarang untuk membuat atau berbuat yang dapat merugikan pihak lain.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Subekti mengemukakan:

Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
2. Perjanjian untuk membuat sesuatu;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.²⁰

Dengan demikian wujud prestasi dalam perjanjian berupa memberikan atau menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Prestasi berupa memberikan sesuatu, misalnya menyerahkan barang pada perjanjian jual beli atau pinjam meminjam. Sedangkan prestasi untuk berbuat sesuatu misalnya membuat bangunan, lukisan dan lain sebagainya.

²⁰ Subekti, *op. Cit.*, h. 48.

Dalam perjanjian sewa menyewa pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban, di antaranya sebagaimana diatur dalam pasal 1550 B.W., sebagai berikut:

Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Dengan demikian kewajiban pihak yang menyewakan dalam hal ini PT Pos dan Giro (Persero) tidak hanya menyerahkan bangunan rumah yang dijadikan obyek disewakan, melainkan juga untuk tetap memelihara bangunan rumah disewakan tersebut agar tetap dapat dinikmati oleh CV Bina remaja selaku penyewa selama waktu sewa berlangsung.

Kewajiban pihak penyewa dalam hak ini CV Bina remaja di antaranya tertuang dalam pasal 1560 B.W., menentukan:

Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

1. untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
2. untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Kewajiban CV Bina remaja untuk memakai rumah yang disewa sebagai

bapak rumah yang baik, maksudnya menganggap seakan-akan bangunan rumah yang disewa tersebut miliknya sendiri, sehingga jika terdapat kerusakan-kerusakan kecil, menjadi kewajiban CV Bina remaja selaku penyewa untuk memperbaikinya.

Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul dari perjanjian yang dibuat, dan jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad diartikan sebagai berikut: "Wanprestasi artin ya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan".²¹ Wanprestasi menurut pasal 1239 B.W., menentukan: "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Menurut Subekti, seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.

²¹ *Ibid.*, h. 20.

c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.²²

Seseorang dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila memenuhi tiga unsur, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan debitur itu dapat disesalkan;
2. akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang obyektif, yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul, maupun dalam arti yang subyektif, yaitu sebagai orang yang ahli dapat menduga keadaan demikian akan timbul;
3. dapat diminta untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah ingatan.²³

Hal ini berarti bahwa unsur dari wanprestasi adalah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh debitur dapat disesalkan, karena dengan perbuatan tersebut dapat berakibat merugikan orang lain dan pelaku harus dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatan yang dilakukannya tersebut.

Di atas telah disebutkan bahwa salah satu unsur wanprestasi adalah berakibat merugikan orang lain. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Yahya Harahap sebagai berikut: "Jika wanprestasi itu benar-benar menimbulkan kerugian kepada kreditur, maka debitur wajib

²² Subekti, *op. Cit.*, h. 45.

²³ Qirom Syamsudin Meliala, *Hukum Perdata tentang Perjanjian-perjanjian tertentu*, Liberty, Yogyakarta, 1989, h. 18.

mengganti kerugian yang timbul. Namun untuk itu harus ada hubungan sebab akibat atau kausal verband antara wanprestasi dengan kerugian.²⁴

Dengan demikian seseorang yang wanprestasi memberikan hak kepada pihak lain yang dirugikannya untuk menggugat ganti kerugian. Mengenai bentuk ganti kerugian dapat berupa penggantian biaya, rugi dan bunga, sesuai dengan ketentuan pasal 1246 B.W., yang menentukan: “Biaya, rugi dan bunga yang oleh si berpiutang boleh dituntut akan penggantianannya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang telah dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya,...”.

Apabila memperhatikan uraian di atas berkaitan dengan masalah wanprestasi atau ingkar janji, maka pertama-tama yang perlu diketahui adalah adakah perjanjian yang dibuat antara para pihak dan perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Hal ini perlu diketahui karena jika perjanjian dibuat tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka akan mempengaruhi pelaksanaan perjanjian tersebut yaitu dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Jika perjanjian dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut akan menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang disebut dengan prestasi. Prestasi

²⁴ Yahya Harahap, *op. cit.*, h. 65.

harus dipenuhi dalam pelaksanaan perjanjian, dan jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian kerugian.

Gugatan ganti kerugian yang timbul karena adanya wanprestasi dapat berupa penggantian biaya rugi dan bunga sebagaimana pasal 1246 B.W. Mengenai biaya, rugi dan bunga dijelaskan lebih lanjut oleh Subekti sebagai berikut: Biaya maksudnya yaitu biaya yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan diterimanya.²⁵ Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak seluruhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditur karena kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.²⁶

Berdasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat dan mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Dengan terikatnya kedua belah pihak, maka

²⁵ Subekti, *op. Cit.*, h. 47.

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *op. Cit.*, h. 96.

menimbulkan suatu kewajiban antara kedua belah pihak secara timbal balik. Jika dalam perjanjian yang prestasinya berupa memberikan sesuatu, maka apabila salah satu pihak tidak menyerahkan atau menyerahkan tetapi terlambat atau menyerahkan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, atau jika dalam perjanjian yang prestasinya berbuat sesuatu atau tidak berbuat, salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Apabila terjadinya wanprestasi tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain, maka pihak yang menderita kerugian dapat menggugat ganti kerugian atas dasar wanprestasi. Mengenai gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi dapat berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sesuai dengan ketentuan pasal 1246 B.W..

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa, sesuai dengan sifat buku III B.W., yang merupakan pelengkap, maksudnya bahwa pasal-pasal dari Buku III hanya melengkapi isi perjanjian jika tidak dibuat perjanjian secara tersendiri atau peraturan perundang-undangan lain tidak mengaturnya, berarti bahwa selama peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah sewa menyewa perumahan tidak mengadakan pengaturan secara khusus, maka yang digunakan adalah pasal-pasal dari buku III B.W., tersebut.

2. Perjanjian Sewa Menyewa yang Obyeknya Perumahan

Sewa menyewa yang obyeknya berupa perumahan, terutama perumahan yang dikuasa oleh pemerintah dengan penetapan Pemerintah Daerah setempat, mengadakan pengaturan tersendiri. Pengaturan masalah sewa menyewa perumahan tersebut berkembang sejak tahun 1962, dengan adanya perubahan dan penambahan atau bahkan mencabut peraturan lama. Peraturan tersebut di antaranya:

a. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan

Konsideran Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 Tahun 1962 (selanjutnya disingkat Perpu) bagian menimbang, sebagai berikut:

- a. bahwa untuk mencukupi kebutuhan pokok akan perumahan perlu diadakan pembangunan perumahan secara meluas;
- b. bahwa karena keadaan yang mendesak soal tersebut perlu segera diatur dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang.

Diundangkannya Perpu No. 6 Tahun 1962 dalam rangka mewujudkan kesejahteraan yang merata, terutama dalam bidang perumahan seperti apa yang dicita-citakan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat Sementara dalam Ketetapanannya No. II/MPRS/1960, maka sewajarnya kalau

pemerintah mengikutsertakan rakyat untuk segera mulai mengusahakan terwujudnya kesejahteraan tersebut.²⁷ Rakyat yang diikutsertakan untuk mengusahakan pembangunan di bidang perumahan dengan pertimbangan bahwa pemerintah tidak mungkin membagi perumahan yang ada serta menunjuk pemakaian rumah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat, melainkan harus melibatkan masyarakat untuk membangun perumahan. Pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh masyarakat tersebut dapat diperuntukkan bagi dirinya sendiri, pegawainya atau orang lain. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1 ayat (1) Perpu No. 6 Tahun 1962 bahwa, “setiap warga negara dan badan-badan swasta dapat dengan bebas membangun perumahan dan menetapkan penggunaannya baik untuk dipakai sendiri-sendiri ataupun disewakan”. Pengertian bebas membangun perumahan ini bukan berarti warga negara atau badan usaha dapat sekehendaknya sendiri membangun perumahan, melainkan dengan tetap memperhatikan petunjuk-petunjuk yang berwenang, memenuhi syarat-syarat kesehatan, kesesuaian dan keindahan serta diatur dengan cara-cara yang mudah, serta sesuai dengan perencanaan kota atau desa

²⁷Harun Al Rashid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut ketentuan Perundang –undang*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, h.

dan tata laksana pembangunan (Penjelasan pasal 1 Perpu No. 6 Tahun 1962).

Apabila pembangunan perumahan tersebut diperuntukkan orang lain, maka dinyatakan sah jika memperolehnya didasarkan hubungan hukum perjanjian dengan pemiliknya, sejalan dengan pasal 2 ayat (1) Perpu No. 6 Tahun 1962, bahwa "pemakaian atau penggunaan perumahan adalah sah apabila memperoleh persetujuan pemilik". Namun Perpu No. 6 Tahun 1962 tidak mengatur secara khusus mengenai bentuk-bentuk perjanjian yang melandasi hubungan sewa menyewa perumahan antara pemilik dengan penyewa. Dengan tidak melakukan pengaturan secara tersendiri, berarti hubungan hukum sewa menyewa ini adalah sebagaimana hubungan hukum sewa menyewa yang diatur dalam buku III B.W., tentang Perikatan, yang menganut asas kebebasan berkontrak dengan memberikan batasan bahwa perjanjian sewa menyewa perumahan tersebut harus dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, dan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 B.W.

Dalam pelaksanaan perjanjian Perpu No. 6 Tahun 1962 memberikan perlindungan kepada penyewa, sejalan dengan ketentuan pasal 2 ayat (2) Perpu No. 6 Tahun 1962, yang menentukan bahwa

“hubungan sewa menyewa yang mengandung perlindungan bagi pemilik dan penyewa serta pedoman harga yang layak diatur dengan peraturan pemerintah”. Jadi maksudnya pemberian perlindungan kepada penyewa yang berhubungan dengan pembayaran harga sewa, pihak pemilik tidak diperkenankan untuk menetapkan harga sekehendanya sendiri, melainkan terdapat pedoman harga yang diatur dalam peraturan pemerintah. Oleh karena telah terdapat ketentuan yang mengaturnya yaitu didasarkan atas hubungan perjanjian antara pemilik dengan penyewa dengan pedoman harga yang ditentukan dalam peraturan pemerintah, maka menurut penjelasan pasal 2 Perpu No. 6 Tahun 1962 penggunaan perumahan yang didasarkan atas sewa menyewa tidak diperlukan adanya surat izin perumahan (SIP).

Apabila didasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa pemerintah memberikan kesempatan kepada setiap warga negara maupun badan usaha untuk membangun perumahan dengan pertimbangan pemerintah tidak mampu jika harus memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan. Perumahan yang dibangun tersebut dapat disewakan kepada orang lain dengan didasarkan atas suatu perjanjian. Meskipun warga negara diberi kebebasan membangun perumahan, namun perumahan yang dibangun harus sesuai dengan petunjuk-petunjuk yang

berwenang, memenuhi persyaratan kesehatan, sesuai perencanaan kota atau desa di mana perumahan itu dibangun serta mengenai harga sewa diadakan pengaturan secara tersendiri dalam peraturan pemerintah. Jadi jika tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, maka harga sewa didasarkan atas pedoman yang diatur dalam peraturan pemerintah.

Diundangkannya Perpu No. 6 Tahun 1962 dapat dikatakan sebagai tonggak peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perumahan. Memang sebelumnya telah ada ketentuan yang mengatur masalah perumahan, yaitu Undang-undang Nomor 3 Drt. Tahun 1958 Lembaran Negara Tahun 1960 No. 43 dan Undang-undang Nomor 25 Prp Tahun 1960 Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 73. Oleh karena sifatnya yang darurat dan karena keadaan yang mendesak untuk mencukupi kebutuhan pokok akan perumahan, perlu segera diatur dengan peraturan pemerintah pengganti undang-undang.

Hal yang diatur secara tegas oleh Perpu No. 6 Tahun 1962 yaitu memberikan hak kepada setiap warga negara dan badan-badan swasta untuk membangun perumahan dan menetapkan penggunaannya. Dalam kaitannya dengan penggunaan dapat digunakan sendiri atau diperuntukkan bagi orang lain secara menyewakan asalkan dibuat dalam suatu perjanjian antara pemilik dengan penyewa. Meskipun demikian

dalam rangka untuk memberikan perlindungan kepada pemilik dan penyewa khususnya berhubungan dengan harga sewa, pedomannya diatur dalam suatu peraturan pemerintah.

b. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan

Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud oleh Perpu No. 6 Tahun 1962 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan (selanjutnya disingkat PP No. 17 Tahun 1963). Diterbitkannya PP No. 17 Tahun 1963 sifatnya hanya mempertegas, bahwa:

Pemerintah pusat atau daerah membatasi diri untuk sedikit mungkin mencampuri penunjukkan/pemakaian perumahan tersebut karena pemerintah berpendapat bahwa selayaknya kepada si pembangun/pemilik diberi prioritas penempatannya karena dianggap turut membantu pemerintah dalam usaha menyelesaikan persoalan di bidang perumahan dengan menambah perumahan yang tersedia.²⁸

Keinginan pemerintah untuk tidak campur tangan dalam penunjukan

²⁸ *Ibid.*, h. 15.

atau pemakaian perumahan tersebut diwujudkan dalam bentuk peniadaan sistem pemberian surat izin perumahan, sehingga persediaan dan kebutuhan perumahan menjadi seimbang. Selain itu untuk memperlancar pembangunan perumahan, Kepala Daerah membantu menunjuk tanah-tanah yang disediakan guna pembangunan perumahan (Pasal 1 ayat (2) PP No. 17 Tahun 1963). Pada umumnya pihak yang membangun meminta ijin guna pembangunan perumahan, maka khusus pembangunan perumahan yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha “kepala daerah yang bersangkutan memberi izin membangun serta fasilitas-fasilitas yang diperlukan bagi pembangunan perumahan menurut yang ditetapkan oleh Menteri Sosial”, sejalan dengan pasal 2 PP No. 17 Tahun 1963.

Keseriusan pemerintah dalam pengadaan perumahan ini diwujudkan pula dalam hal penyelesaian persoalan-persoalan yang timbul akibat dipergunakan Surat Izin Perumahan (selanjutnya disingkat SIP), khususnya bagi perumahan yang penyewaannya mempergunakan SIP yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan (selanjutnya disingkat KUP) setempat dan telah memperoleh persetujuan dari pemiliknya, dapat menempati rumah tersebut hingga ditinggalkan. Sampai rumah tersebut ditinggalkan, yang berarti meninggalkan rumah sewa secara sukarela bukan

karena diusir dengan sewenang-wenang oleh pemiliknya. Hanya saja terdapat suatu batasan bahwa penyewa rumah tersebut tidak diperkenankan mengalihkan rumah sewa tanpa sepengetahuan dari pemilik perumahan. Selain itu dalam kaitannya dengan harga sewa perumahan, dimaksudkan memberikan perlindungan kepada penyewa, Kepala Daerah menetapkan harga sewa yang layak untuk daerahnya dengan mendengar pertimbangan panitia perumahan setempat sesuai dengan pedoman yang diatur dalam peraturan pemerintah, sejalan dengan ketentuan pasal 3 PP No. 17 Tahun 1963.

Apabila yang diatur oleh Perpu No. 6 Tahun 1962 adalah memberikan kebebasan kepada seseorang atau badan usaha swasta untuk membangun perumahan baik untuk kepentingan pribadi maupun orang lain melalui disewakan, maka pada PP No. 17 Tahun 1963, selain memberikan contoh-contoh perumahan yang sehat, nikmat, tahan lama dan memenuhi norma-norma kesusilaan, juga mengatur mengenai keterlibatan Kepala Daerah Tingkat I untuk menetapkan harga sewa yang layak untuk daerahnya dengan mendengar pertimbangan Panitia Perumahan setempat sesuai dengan pedoman yang diatur dalam peraturan pemerintah. Keterlibatan Kepala Daerah Tingkat I ini tentunya

jika antara pemilik rumah dan penyewa tidak mencapai kata sepakat mengenai besarnya uang sewa.

c. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Sewa Menyewa Perumahan

Diterbitkannya PP No. 49 Tahun 1963 tentang Sewa Menyewa Perumahan, tidak mencabut PP No. 17 Tahun 1963, melainkan sebagai peraturan yang menjabarkan lebih lanjut Perpu No. 6 Tahun 1962 khususnya pasal 2 ayat (2) dan pasal 3 PP No. 17 Tahun 1963. Kedua pasal tersebut mengatur masalah harga sewa perumahan yang mengandung perlindungan bagi pemilik dan penyewa berhubungan dengan pedoman harga sewa yang layak.

Perlunya dilakukan penetapan harga sewa perumahan dengan pertimbangan bahwa hubungan antara pemilik perumahan dengan penyewanya dipengaruhi oleh dua faktor, yaitu:

- 1) harga sewa, di mana *Huurpijsbesluit* 1949 tidak sesuai lagi dengan keadaan pada dewasa ini dan sangat menghambat hasrat membangun perumahan oleh itu dicabut dan dalam peraturan sewa menyewa perumahan ini diberi pedoman lain untuk harga sewa, yang sekalipun menjamin penghasilan yang layak bagi pemilik perumahan, tetapi harga sewa mana masih tergolong tidak mampu, toh masih dapat membayarnya;
- 2) praktek sehar-hari menunjukkan bahwa SIP yang dahulu dikenal dengan sebutan VB, juga menghambat pembangunan perumahan antara lain karena untuk mendiami rumahnya sendiri pemilik

diharuskan meminta SIP dahulu dari instansi yang berwajib yang belum tentu dikabulkan, dan dari itu SIP yang dikeluarkan menurut peraturan perundang-undangan yang lama secara berangsur-angsur dihapuskan.²⁹

Kaitannya dengan hubungan hukum sewa menyewa perumahan, berlaku perjanjian sewa menyewa pada umumnya, kecuali jika ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti bahwa jika undang-undang tidak menentukan lain, maka harga sewa ditentukan oleh kedua belah pihak yaitu pihak PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak CV Bina Remaja. Dengan pertimbangan B.W., berifat liberal, maka mengenai perjanjian sewa menyewa perumahan diatur secara tersendiri (Penjelasan pasal 4 ayat (1) PP No. 49 Tahun 1963). Mengenai penetapan harga sewa jika antara pemilik perumahan dengan penyewa tidak mencapai kesepakatan tentang harga sewa, maka Kepala KUP setelah mendengarkan pemilik perumahan dan penyewa dengan memperhatikan pertimbangan panitia perumahan, mengadakan keputusan tentang harga sewa perumahan tersebut, dan keputusan ini mutlak dalam arti tidak diperkenankan banding (Pasal 8 PP No. 49 Tahun 1963). Selain penentuan mengenai harga sewa, juga menyangkut pengakhiran hubungan sewa. Sebagaimana diatur dalam pasal 10 ayat (1) PP No. 49

²⁹ *Ibid.*

Tahun 1963), bahwa penghentian sewa menyewa tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya mungkin dengan izin Kepala KUP berdasarkan suatu tuntutan penyewa atau yang menyewakan, karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam perjanjian dan atau ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang berlaku. Jadi meskipun perjanjian sewa menyewa perumahan dibuat antara pemilik bangunan perumahan dalam hal ini PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV Bina remaja, jika tidak ada kesepakatan mengenai harga maka penentuan harga akan ditetapkan oleh KUP. KUP dalam mengadakan penetapan harga sewa tertinggi dalam waktu satu tahun sebanyak-banyaknya 40 % dari harga bangunan (Pasal 7 ayat (1) PP No. 49 Tahun 1963). Jadi selama hubungan sewa menyewa perumahan tidak ada perselisihan baik mengenai harga sewa maupun pengakhiran hubungan sewa jika salah satu pihak tidak memenuhinya, maka diselesaikan berdasarkan isi perjanjian.

Adanya keharusan untuk menyelesaikan masalah sewa menyewa perumahan melalui KUP, padahal dalam perjanjian tersebut tidak perlu izin merupakan suatu hal yang bertolak belakang. Di mana di satu sisi bahwa sewa menyewa perumahan didasarkan pada perjanjian pada umumnya, sehingga baik penentuan harga sewa maupun pengakhiran

hubungan sewa jika salah satu pihak ingkar janji juga didasarkan atas suatu perjanjian. Oleh karenanya jika turut campur tangan pihak KUP terjadi suatu intervensi dari pemerintah terhadap suatu perjanjian sewa.

Apabila dalam PP No. 17 Tahun 1963 mengenai harga sewa melibatkan Kepala daerah Tingkat I, maka memberikan penjelasan mengenai pedoman yang digunakan oleh Kepala Daerah Tingkat I untuk menentukan besarnya harga sewa perumahan. Sebagaimana tertuang dalam pasal 7 ayat (1) PP No. 49 Tahun 1963, pedoman untuk menghitung besarnya harga sewa perumahan adalah penetapan harga sewa tertinggi setahun sebanyak-banyaknya 40 % dari harga bangunan. Kepala Daerah menunjuk KUP untuk menetapkan harga sewa perumahan dengan mendengarkan pertimbangan panitia perumahan dan mendengar kedua belah pihak yaitu pemilik perumahan dengan penyewa.

d. Sewa Menyewa Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 merupakan induk dari semua peraturan mengenai perumahan, sehingga secepat mungkin secara berangsur-angsur disusun serangkaian undang-undang dan peraturan

perundang-undangan yang lain sebagai peraturan pelaksana.³⁰ Dikatakan sebagai unduk peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perumahan, karena UU No. 1 Tahun 1964 ini merupakan suatu perwujudan dari Perpu No. 6 Tahun 1962 yang dikeluarkan dalam keadaan darurat atau sangat mendesak.

Dalam kaitannya dengan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak swasta, peran pemerintah hanya memberikan bimbingan, berbagai fasilitas dan bantuan perangsang lainnya, baik dalam pembangunan maupun pembiayaan sejalan dengan pasal 3 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1964. Membedakan antara perumahan yang diselenggarakan oleh pemerintah, orang asing maupun perseorangan sebagaimana pasal 5 dan 6 UU No. 1 Tahun 1964, yang tentunya masing-masing dibuat dalam suatu peraturan perundang-undangan tersendiri.

Sehubungan dengan pemakaian perumahan dengan hak sewa, pemakaian atau penggunaan perumahan adalah sah apabila ada persetujuan pemilik dengan mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan rakyat. Demikian halnya dengan hubungan sewa menyewa dan pedoman harga sewa menurut klasifikasi tempat, jenis perumahan dan pengguna-

³⁰ *Ibid.*, h. 19.

annya serta dengan mengutamakan perlindungan bagi penyewa dan memperhatikan kepentingan pemilik (Pasal 7 UU No. 1 Tahun 1964). Pada ketentuan pasal 7 UU No. 1 Tahun 1964 terkandung pengertian bahwa hubungan sewa menyewa didasarkan atas perjanjian yang dibuat antara yang menyewakan dengan pihak penyewa. Perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam buku III B.W., yang berarti memberikan kebebasan kepada pihak pembuat perjanjian asalkan ada kata sepakat mengenai barang dan harganya. Namun dengan adanya ketentuan kalimat “mengutamakan fungsi perumahan bagi kesejahteraan masyarakat”, tentunya memposisikan pihak yang menyewakan lemah di dalam penguasaan bila dibandingkan dengan penyewa, karena diharuskan menurut peraturan perundang-undangan, sebagaimana penjelasan umum atas UU No. 1 Tahun 1964, bahwa untuk dapat mengusahakan agar tiap-tiap warga negara dapat menikmati perumahan yang layak, perlu adanya *ketentuan-ketentuan* mengenai hubungan sewa menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa dengan memperhatikan kepentingan pemilik. Sehingga dengan alasan bagi kesejahteraan masyarakat, harga sewa menjadi lebih kecil, meskipun peraturan perundang-undangan tetap memperhatikan pemilik, namun

tidak diberi penjelasan sampai sejauhmana perhatian tersebut diberikan kepada pemilik perumahan.

Apabila peraturan tentang sewa menyewa perumahan sebagaimana disebutkan di atas, khususnya mengenai penetapan harga sewa jika tidak ada kesepakatan antara pemilik dengan penyewa melibatkan Kepala Daerah Tingkat I dengan berpedoman pada harga bangunan rumah, maka pada UU No. 1 Tahun 1964, mengenai harga sewa ditentukan menurut klasifikasi tempat, jenis perumahan dan penggunaannya serta penggolongan masyarakat yang mempergunakannya dengan mengutamakan perlindungan bagi penyewa dan memperhatikan kepentingan pemilik.

e. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan

Meneruskan lebih lanjut dari ketentuan pasal 7 UU No. 1 Tahun 1964 bahwa karena hubungan sewa menyewa perumahan menyangkut kesejahteraan rakyat banyak, maka harus diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan. Mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai harga sewa adalah sebagaimana dimaksud pada PP No. 55 Tahun 1981. pada pasal 4 PP No. 55 Tahun 1981 ditentukan

bahwa hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan oleh: a) adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa, b) adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah.

Ketentuan pasal 4 ayat (2) PP No. 55 Tahun 1981 di atas membedakan antara perumahan yang dimiliki oleh seseorang atau badan usaha dengan yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah. Jika dikuasai oleh seseorang atau badan usaha, maka perjanjian sewa menyewa dinyatakan sah jika dibuktikan adanya perjanjian sewa menyewa antara pemilik dan penyewa. Bagi perumahan yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, maka harus dibuktikan dengan adanya SIP, yang berarti jika yang disewa bukan perumahan yang dikuasai oleh pemerintah, maka tidak ada keharusan adanya SIP.

Perjanjian sewa menyewa didasarkan atas perjanjian, meskipun demikian jika tidak ada kesepakatan, misalnya mengenai harga sewa perumahan, maka penyelesaiannya harus diajukan pada Kantor Urusan Perumahan (KUP) sejalan dengan ketentuan pasal 8 ayat (1) PP No. 55 Tahun 1981, bahwa dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada Kepala KUP. Hal ini tidak lepas dari keinginan untuk

melindungi pihak penyewa dan memperhatikan pemilik perumahan. Dengan ikutsertanya KUP dalam menetapkan harga sewa perumahan jika kedua belah pihak tidak menycpakati harga sewa menunjukkan bahwa hubungan sewa menyewa perumahan tidak dapat diputuskan secara sepihak oleh pihak pemilik perumahan, melainkan melibatkan pihak KUP. Dalam kaitannya dengan penetapan harga sewa oleh KUP, maka keputusan KUP mempunyai kekuatan mengikat pada para pihak. Oleh karenanya jika penyewa membayar uang sewa sebagaimana yang telah diputuskan oleh KUP, dan pihak yang menyewakan menolak pembayaran tersebut, sehingga mengakibatkan pembayaran tertunda, maka tidak dapat digunakan sebagai dasar oleh pihak yang menyewakan untuk mengakhiri hubungan sewa menyewa atas dasar pihak penyewa tidak membayar harga sewa.³¹

Ketentuan yang diatur dalam PP No. 55 tahun 1981 tidak bedanya dengan ketentuan yang diatur oleh PP No. 49 Tahun 1963, hanya mengadakan perubahan pada pasal 4 dan 8, khususnya mengenai harga sewa menyewa perumahan. Pada ketentuan pasal 4 PP No. 55 Tahun 1981 mengadakan pemilikan perumahan antara perumahan yang

³¹Disarikan dari Penjelasan Pasal 8 PP No. 55 Tahun 1981.

dibangun oleh seseorang atau badan hukum swasta dengan perumahan milik pemerintah yang dikuasai oleh pemerintah daerah. Bagi perumahan yang dibangun oleh seseorang atau badan hukum swasta, tanpa harus memperoleh SIP, melainkan didasarkan antara perjanjian sewa yang dibuat antara kedua belah pihak. Sedangkan perumahan milik pemerintah yang dikuasai oleh pemerintah daerah harus disertakan SIP. Mengenai harga sewa jika tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada KUP. Perkataan "dapat" menunjukkan bahwa para pihak dalam hal ini pemilik perumahan dengan penyewa jika tidak ada kata sepakat mengenai besarnya harga sewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada KUP, sehingga tidak harus mengajukan penetapan harga sewa kepada KUP. Oleh karenanya jika dalam perjanjian sewa yang dibuat tersebut jika pada klausulanya tercantum kesepakatan penyelesaian harga sewa jika tidak mencapai kata sepakat, meminta penetapan pada KUP, maka kesepakatan tersebut mutlak harus dilaksanakannya.

f. Sewa Menyewa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 (selanjutnya disingkat PP No. 44 Tahun 1994) diundangkan pada 26 Desember 1994, yang mencabut PP No. 55 Tahun 1981 serta segala peraturan pelaksanaannya sepanjang yang mengatur sewa menyewa perumahan, dinyatakan tidak berlaku (Pasal 24 PP No. 44 Tahun 1994).

Di dalam PP No. 44 Tahun 1994, juga mengatur masalah harga sewa perumahan, adalah jumlah ataupun nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk lain yang telah disepakati oleh pemilik, penyewa, dan oleh penyewa dibayarkan kepada pemilik sebagai pembayaran atas penghunian untuk jangka waktu tertentu (Pasal 1 angka 4 PP No. 44 Tahun 1994).

Sewa menyewa perumahan No. 44 Tahun 1994 ini tidak bedanya dengan sewa menyewa perumahan yang lain yaitu didasarkan atas suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis antara pihak yang menyewakan atau pemilik dengan penyewa (Pasal 4 ayat (1) PP No. 44 Tahun 1994). Sehingga sepakat belum menimbulkan atau terjadinya perjanjian sewa menyewa perumahan, karena disyaratkan harus dalam bentuk tertulis.

Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut di dalamnya memuat

sekurang-kurangnya ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa. Keharusan untuk memuat hal-hal sebagaimana di atas berlaku bagi sewa menyewa yang obyeknya perumahan baik untuk tempat tinggal maupun kepentingan usaha dalam rangka pengembangan kehidupan keluarga (Pasal 4 ayat (2) PP No. 44 Tahun 1994 beserta penjelasannya).

Sebagai suatu perjanjian, maka menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang disebut juga dengan prestasi. Pemilik perumahan mempunyai hak untuk menerima pembayaran uang sewa perumahan sesuai dengan yang dijanjikan, dan berkewajiban menyerahkan rumah sewa kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan untuk ditempati oleh penyewa (Pasal 6 dan 7 PP No. 44 Tahun 1994).

Penyewa mempunyai kewajiban untuk menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya, apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah sewa kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian (Pasal 8 PP No. 44 Tahun 1994). Sehubungan dengan harga sewa, besarnya harga sewa rumah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa (Pasal 17 PP No. 44 Tahun 1994). Bagi perumahan

yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari pemerintah ditetapkan oleh Kepala Daerah, maka harga sewa perumahan ditetapkan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional, dengan memperhatikan tingkat pengembalian dana yang telah ditanamkan oleh pemilik serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa rumah dengan kondisi daerahnya (Pasal 19 PP No. 44 Tahun 1994). Pembangunan perumahan yang memperoleh kemudahan dari pemerintah bisa dalam bentuk kredit pembangunan perumahan dengan bunga yang ringan maupun bantuan pengadaan prasarana dan sarana lingkungan (Pasal 20 PP No. 44 Tahun 1994).

Apabila membaca bunyi pasal 17 dan 18 PP No. 44 Tahun 1994, menjadi jelas bahwa berkaitan dengan harga sewa menyewa perumahan, besarnya didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, yaitu pemilik rumah dengan penyewa, namun terhadap perumahan yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari pemerintah berdasarkan Penetapan Pemerintah, mengenai besarnya harga sewa ditentukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional.

Ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PP No. 44 Tahun 1994 jauh lebih lengkap dari PP No. 55 Tahun 1981, khususnya mengenai

prestasi masing-masing pihak dalam perjanjian sewa menyewa perumahan. Namun karena kasus sewa menyewa perumahan yang terjadi antara PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV Bina Remaja sebelum PP No. 44 Tahun 1994 ini diundangkan tepatnya sejak tahun 1986, maka eksistensi dari PP No. 44 Tahun 1994 dalam pembahasan hanya sebagai pembanding saja.

Pada prinsipnya PP No. 44 Tahun 1994 ini sifatnya hanya mempertegas dari PP No. 55 Tahun 1981, yaitu bahwa harga sewa perumahan khususnya yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum swasta ditetapkan didasarkan atas suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Oleh karenanya jika dalam perjanjian sewa tidak disepakati terjadi kesepakatan harga sewanya, berarti bahwa pihak pemilik perumahan dapat menolak untuk dibuatnya perjanjian sewa menyewa perumahan.

Dalam kaitannya dengan keterlibatan Kantor Urusan Perumahan dalam asas kebebasan berkontrak pada perjanjian sewa menyewa perumahan, khususnya dalam menetapkan harga sewa dalam perjanjian sewa menyewa perumahan, apabila antara pihak-pihak, yaitu pihak penyewa dan yang menyewakan tidak tercapai kata sepakat mengenai harga sewa nampak adanya suatu kerancuan. Karena sebagaimana

peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah sewa menyewa perumahan sebagaimana diuraikan di atas, membedakan antara perumahan yang dikuasai oleh Pemerintah daerah dan perumahan yang dikuasai oleh seseorang atau badan usaha.

Perumahan yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah, penempatannya harus didasarkan oleh SIP, yang berarti bahwa tanpa SIP maka perjanjian sewa menyewa adalah tidak sah. SIP diurus melalui KUP, oleh karenanya jika penentuan mengenai harga sewa dan pengakhiran sewa karena salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya timbul suatu permasalahan, maka penyelesaiannya melibatkan KUP. Bagaimana jika pemilik perumahan bukan Pemerintah Daerah melainkan seseorang atau badan usaha.

Di dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah perumahan (Pasal 7 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1964) dan (pasal 4 ayat (2) PP No. 55 Tahun 1981) bahwa sewa menyewa adalah sah jika dibuat dalam suatu perjanjian antara pemilik perumahan dengan penyewa. Hal ini berarti bahwa baik yang berhubungan dengan harga sewa dan lamanya sewa ditentukan oleh kedua belah pihak yang dibuat dalam suatu perjanjian. Untuk itu seharusnya KUP tidak dilibatkan dalam perjanjian tersebut, sehingga jika antara penyewa dengan yang menyewa

tidak mencapai kata sepakat mengenai harga sewa, maka perjanjian sewa menyewa tidak terjadi atau jika pada klausula perjanjian dibuat secara tegas mengenai pengakhiran hubungan kerja, misalnya jika penyewa tidak membayar uang sewa selama tiga bulan berturut-turut, maka hubungan sewa menjadi berakhir. Pengakhiran hubungan sewa menyewa yang demikian tidak perlu harus terlebih dahulu meminta persetujuan dari KUP, melainkan cukup dengan klausula perjanjian.

Keterlibatan KUP untuk menentukan harga sewa sebenarnya tidaklah mutlak, hal ini dapat dibaca dari ketentuan pasal 8 ayat (1) PP No. 55 Tahun 1981, bahwa “dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa “dapat” mengajukan penetapan harga sewa kepada kepala KUP”. Perkataan “dapat” menunjukkan tidak adanya suatu keharusan meminta penetapan kepada kepala KUP, sehingga dapat meminta penetapan dan juga dapat untuk tidak meminta penetapan. Jadi jika pada klausula perjanjian sewa tidak ditentukan lain, maka penetapan harga sewa perumahan didasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak, dan jika tidak ada kesepakatan, maka perjanjian sewa tidak perlu dibuat.

3. Kewenangan Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

PT Pos dan Giro IX (Persero) Banjar Baru Kotamadya Banjarmasin, Kalimantan Selatan selaku badan hukum menguasai sebidang tanah seluas 693 (enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, menurut Gambar Situasi Nomor 146/1974 dengan hak guna bangunan terletak di Jalan Hasannudin, Desa Kertak baru, Kecamatan Banjar Barat Kotamadya Banjarmasin.

Hak atas tanah dengan luas sebagaimana di atas dimanfaatkan untuk nangunan Rumah dan Toko (Ruko) melalui kerjasama dengan CV Bina Remaja, schingga dibuatkan suatu perjanjian. Perjanjian kerjasama dibuat di hadapan Notaris Veronica Lily Dharma Nomor 27, tanggal 25 Tahun 1974 untuk dibangun 5 (lima) buah bangunan toko, 1 (satu) bangunan pos pembantu dan 1 (satu) buah rumah tinggal. Seluruh biaya pembangunan sepenuhnya ditanggung oleh CV Bina Remaja.

Bangunan yang pembangunan beserta biaya pembangunan setelah dilaksanakan oleh CV Bina Remaja, menjadi milik PT Pos dan Giro (Persero), dan kepada CV Bina Remaja diberikan hak sewa atas 5 (lima) bangunan toko dan 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal, dengan diberi kebebasan untuk tidak membayar uang sewa selama 10 (sepuluh) tahun,

dan PT Pos dan Giro (Persero) tidak mempunyai hak untuk menghentikan sewa. CV Bina Remaja diberi hak untuk memindahkan obyek sewa kepada siapapun dan untuk selama waktu 10 tahun, kepada penggantinya tidak ditarik uang sewa. Pada perjanjian sewa tersebut ditentukan pula pada pasal 6, bahwa bila waktu 10 tahun bebas sewa tersebut berakhir, maka untuk menentukan besarnya uang sewa jika tidak ada kata sepakat, ditentukan melalui suatu penetapan dari Panitia yang terdiri dari Walikota Banjarmasin, wakil CV Bina Remaja dan wakil PT Pos Giro (Persero) Indonesia. Selanjutnya pada pasal 8 perjanjian sewa ditentukan bahwa bila besarnya uang sewa telah ditetapkan oleh Panitia, maka apabila CV Bina Remaja atau penggantinya tidak membayar uang sewa selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka perjanjian sewa batal demi hukum.

Apabila memperhatikan isi perjanjian sewa Nomor 27 yang dibuat oleh Notaris Veronica Lily Dharma tanggal 25 Tahun 1974 di atas dapat dijelaskan bahwa PT Pos dan Giro (Persero), Banjarmasin Kalimantan Selatan sebagai pemilik hak atas tanah seluas 693 (enam ratus sembilan puluh tiga) meter persegi, menurut Gambar Situasi Nomor 146/1974 dengan hak guna bangunan. Sebagai suatu perusahaan yang berbentuk badan hukum, menurut pasal 36 ayat (1) UUPA, bahwa yang dapat

mempunyai hak guna bangunan adalah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Sebagai pemilik hak atas tanah, PT Pos dan Giro (Persero) memiliki hak untuk memanfaatkan tanahnya tersebut asalkan sesuai dengan fungsi sosial sebagaimana pasal 5 UUPA, selanjutnya dapat pula mempunyai hak pakai atas tanah sesuai dengan ketentuan pasal 42 butir c UUPA, yang menentukan: Yang dapat mempunyai hak pakai ialah badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. PT Pos dan Giro (Persero) membuat suatu bangunan toko, pos pembantu dan rumah tinggal bekerja sama dengan PT Bina Remaja untuk membiayai dan membangun bidang-bidang tanah tersebut. Jadi jika setelah bangunan selesai dimaksudkan sebagian disewakan kepada PT Bina Remaja, yang kemudian dibuat dalam suatu perjanjian sewa di hadapan notaris Veronica Lily Dharma Nomor 27, tanggal 25 Tahun 1974 adalah dibenarkan dalam arti telah sesuai dengan ketentuan pasal 7 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1964 jo pasal 4 ayat (2) PP No. 55 Tahun 1981 (Pasal 4 ayat (1) PP No. 44 Tahun 1994).

Sewa menyewa perumahan harus didasarkan atas suatu perjanjian yang dibuat antara yang menyewakan perumahan dengan penyewa. Perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian sewa menyewa sebagaimana

diatur dalam pasal 1548 B.W., bahwa sewa menyewa adalah perjanjian, yaitu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1313 B.W., adalah "suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Sebagai suatu perjanjian, maka agar mengikat kedua belah pihak, maka harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan dalam membuat suatu perjanjian, ada obyek yang diperjanjikan dan adanya suatu kausa yang diperkenankan.

Perjanjian sewa menyewa atas 5 (lima) bangunan toko dan 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal dengan hak pakai disepakati untuk 10 (sepuluh tahun) pertama, pihak penyewa tidak perlu membayar uang sewa dan setelah jangka waktu 10 (sepuluh) tahun habis, maka diadakan kesepakatan baru. Hal ini berarti bahwa syarat sepakat telah terpenuhi.

PT Pos dan Giro (Persero) merupakan suatu perusahaan Badan Usaha Milik Negara dalam bentuk Perseroan Terbatas. Perseroan terbatas menurut pasal 1 angka 1 UU No. 1 Tahun 1995 adalah badan hukum, sehingga PT Pos dan Giro (Persero) adalah subyek hukum yang dapat bertindak dalam hukum. PT Pos dan Giro (Persero) dalam kesehariannya diurus oleh para pengurus yang bertindak untuk dan atas nama

perseroan, dalam membuat perjanjian diwakili oleh direksi dalam hal ini Socparman Pringgodharsono yang menjabat sebagai Kepala Daerah Pos dan Giro IX Banjarbaru dan CV Bina Remaja diwakili oleh Mar'ic Tali7b selaku direktur CV Bina Remaja, sehingga masing-masing pihak cakap bertindak dalam hukum.

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang dijadikan obyek adalah sewa menyewa atas 5 (lima) bangunan toko dan 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal, sehingga syarat suatu hal tertentu juga telah terpenuhi.

Perjanjian sewa menyewa yang obyeknya sewa menyewa atas 5 (lima) bangunan toko dan 1 (satu) buah bangunan rumah tinggal adalah diperkenankan oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, sehingga syarat suatu causa yang diperkenankan juga telah terpenuhi.

Oleh karena perjanjian sewa menyewa antara PT Pos dan Giro (Persero) dengan CV Bina Remaja dibuat telah memenuhi keseluruhan syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian sewa menyewa tersebut mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan ketentuan pasal 1338 B.W.

Selain obyek yang diperjanjikan, pada klausula perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 6 Perjanjian sewa menyewa Nomor 7,

ditentukan bahwa bahwa bila besarnya uang sewa tidak mencapai kata sepakat, akan ditetapkan oleh Panitia.

Ketika perjanjian tahap pertama (sepuluh tahun pertama berakhir), sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sewa, maka perjanjian yang semula pihak penyewa tidak dibebani membayar uang sewa, untuk perjanjian tahap berikutnya ditentukan mengenai harga sewa. Mengenai harga sewa antara pihak PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak CV Bina Remaja tidak mencapai kata sepakat. Untuk itu berdasarkan ketentuan pasal 6 Perjanjian sewa menyewa Nomor 27, penentuan mengenai harga sewa ditetapkan oleh Panitia yang terdiri dari Walikota Banjarmasin, wakil CV Bina Remaja dan wakil PT Pos Giro (Persero) Indonesia. Ketentuan pasal 6 Perjanjian sewa menyewa Nomor 27 di atas merupakan perwujudan dari ketentuan pasal 8 PP No. 55 Tahun 1981, yang memberi kesempatan kepada pihak-pihak jika tidak ada kesesuaian mengenai besarnya harga sewa "dapat" mengajukan penetapan harga sewa kepada kepala KUP. Sebenarnya pengajuan penetapan harga sewa perumahan kepada kepala KUP tidak perlu dilakukan, hal ini sejalan pula dengan ketentuan pasal 17 PP No. 44 Tahun 1994, namun karena telah didasarkan kata sepakat dalam perjanjian sewa menyewa, maka merupakan suatu keharusan untuk dilaksanakannya.

Berdasarkan hasil kesepakatan ditetapkan bahwa harga sewa sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap bulannya, untuk masing-masing toko dan rumah tinggal. Jika terlambat sampai tiga bulan berturut-turut maka perjanjian sewa tersebut menjadi batal demi hukum. Dalam pelaksanaannya ternyata pihak PT Pos dan Giro (Persero) tidak bersedia menerima pembayaran uang sewa dari penyewa selama tiga bulan berturut turut dengan alasan besarnya uang sewa yang ditetapkan terlalu kecil. Oleh karena penyewa tidak membayar uang sewa selama tiga bulan berturut-turut, maka berdasarkan pasal 8 Perjanjian sewa menyewa Nomor 27, maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Pada perjanjian sewa menyewa Nomor 27 ini mengecualikan ketentuan pasal 1266 B.W., bahwa yang membatalkan perjanjian bukan klausula yang tertuang dalam perjanjian sewa Nomor 27, melainkan karena putusan Pengadilan. Oleh karena itu ketentuan pasal 1266 B.W., inipun sifatnya memaksa, sehingga berlakunya tidak dikecualikan sebagaimana dimaksud pada pasal 7 Perjanjian sewa menyewa Nomor 27.

Apabila hal tersebut di atas dikaitkan dengan pasal 4 ayat (2) PP No. 55 Tahun 1981 yang membedakan antara perumahan milik perserorangan atau badan usaha dengan perumahan yang dikuasai oleh Kepala Pemerintah, di mana perumahan yang dikelola oleh seseorang

atau badan usaha tidak perlu dengan SIP, sedangkan tanah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, harus dengan SIP, maka seharusnya jika tidak ada kesesuaian mengenai harga sewa tidak perlu meminta penetapan Panitia Daerah (Penetapan Panitia Daerah hanya untuk hak atas tanah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah). Namun karena penyelesaian mengenai harga harus didasarkan pada penetapan Panitia sesuai dengan kesepakatan dan hasil penetapan Panitia mengikat kepada pihak-pihak, maka tidak ada alasan bagi pihak PT Pos dan Giro (Persero) yang menolak menerima pembayaran uang sewa dari penyewa sebesar Rp 250.000,00 per bulan per unit toko dan rumah tinggal.

Sebagaimana kasus yang terjadi bahwa PT Pos dan Giro (Persero) menolak uang pembayaran sewa dengan alasan harga sewa yang ditetapkan oleh Panitia terlalu kecil dan menurut pihak PT Pos dan Giro (Persero) yang menetapkan uang sewa sebesar Rp 1.500.000,00 sebagai harga yang pantas, sehingga mengakhiri hubungan sewa, adalah tidak berlandaskan hukum dan dapat dikatakan telah melakukan pemutusan sewa secara sepihak.

Menolak menerima uang sewa dan mengakhiri hubungan sewa padahal masa sewa belum berakhir, maka dapat dikatakan telah melanggar isi perjanjian dalam arti tidak memenuhi kewajiban yang

ditimbulkan oleh perjanjian sewa yaitu menyerahkan obyek sewa yang memeliharanya sesuai dengan ketentuan pasal 1548 B.W., jo pasal 5 Perjanjian sewa No. 27 bahwa lamanya waktu sewa menyewa ini tidak ditentukan lamanya dan selama pihak pertama (CV Bina Remaja) masih suka menyewa bangunan tersebut dan memenuhi dengan seksama segala syarat-syarat perjanjiannya, maka pihak kedua atau pihak yang menggantikan kedudukannya tidak berhak untuk memperhentikan perjanjian sewa menyewa ini. Oleh karena pihak PT Pos dan Giro (Persero) tidak memenuhi isi perjanjian sewa Nomor 27, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Apabila dikaitkan dengan ketentuan pasal 12 PP No. 55 Tahun 1981 (Ps. 22 PP No. 44 Tahun 1994), penyelesaian masalah yang berhubungan dengan pengakhiran hubungan sewa dilakukan melalui KUP, namun sebagaimana disebutkan dalam 4 ayat (2) PP No. 55 Tahun 1981, bahwa kerana dalam hubungannya dengan sewa menyewa perumahan antara pihak PT Pos dan Giro (Persero) dengan pemilik CV Bina Remaja tidak didasarkan atas SIP, maka penyelesaiannya ditempuh dengan cara penyelesaian wanprestasi pada umumnya yaitu melalui mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri. Hal ini sejalan dengan pilihan hukum pihak-pihak yang termuat dalam Perjanjian sewa

menyewa Nomor 27 sebagaimana pasal 12, bahwa “tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya, para penghadap (pihak-pihak) memilih tempat tinggal yang tetap dan umum di kantor Penitera Pengadilan Negeri di Banjarmasin”.

Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak PT Pos dan Giro (Persero), memberikan hak kepada direktur CV Bina Remaja untuk mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Hal yang dapat diminta atau petitum gugatan yang diajukan oleh CV Bina Remaja dapat memaksa pihak PT Pos dan Giro (Persero) untuk menerima uang sewa yang telah dititipkan pada KUP, karena pembayaran ditolak oleh PT Pos dan Giro (Persero), atau membatalkan perjanjian sewa disertai dengan ganti kerugian atau ganti kerugian sebagaimana pasal 1267 B.W. Ketentuan pasal 1267 B.W., ini dikecualikan berlakunya oleh perjanjian sewa menyewa Nomor 27 sebagaimana tertuang dalam pasal 7 perjanjian sewa. Namun karena ketentuan pasal 1267 B.W., mempunyai kekuatan untuk dipaksakan mengingat pihak PT Pos dan Giro Persero) masih memungkinkan untuk memenuhi prestasinya yaitu menyerahkan obyek sewa untuk dinikmati oleh CV Bina Remaja, maka ketentuan pasal 1267 B.W., pun tidak dapat dikesampingkan.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat dijelaskan bahwa, sebenarnya perjanjian sewa menyewa perumahan yang dibuat oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan direktur CV Bina Remaja tidak perlu melibatkan Panitia (KUP), karena penggunaan perumahan PT Pos dan Giro (Persero) oleh penyewa tidak perlu adanya SIP (karena bukan termasuk perumahan yang dikelola oleh Pemerintah Daerah). Namun karena kedua belah pihak telah menycpakati isi perjanjian dimana pada pasal 6 Perjanjian sewa menyewa Nomor 27 bahwa jika terjadi perselisihan mengenai harga sewa, harus dengan penetapan Panitia terdiri dari Walikota Banjarmasin, Wakil CV Bina Remaja dan wakil dari PT Pos dan Giro (Persero), maka ketentuan ini mutlak harus dilaksanakan. Jadi keikutsertaan KUP ini merupakan suatu bentuk kebebasan berkontrak dalam perjanjian sewa menyewa antara PT Pos dan Giro (Persero) dengan direktur CV Bina Remaja. Meskipun mengenai penentuan besarnya harga sewa melibatkan KUP, jika terjadi sengketa mengenai pengakhiran hubungan sewa tidak harus melibatkan KUP, karena pada perjanjian sewa menyewa Nomor 27 telah sepakat jika ada perselisihan, penyelesaiannya dipilih melalui Pengadilan Negeri. Jadi penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak

swasta diajukan pada Pengadilan Negeri melalui pengajuan gugatan oleh pihak yang dirugikan dalam hal ini direktur CV. Bina Remaja yang merasa dirugikan oleh PT Pos dan Giro berupa tuntutan penggantian biaya, rugi dan bunga atas dasar telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana dimaksud oleh pasal 1246 B.W. Sehubungan dengan gugatan ganti rugi yang dimohonkan oleh PT Bina Remaja yang terdiri dari penggantian biaya, rugi dan bunga, dijelaskan oleh Subekti sebagai berikut: Biaya maksudnya yaitu biaya yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan diterimanya.³²

Pembahasan sebagaimana di atas yang menyatakan bahwa pihak PT Pos dan Giro (Persero) telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi atas pemutusan hubungan sewa dengan alasan harga sewa tidak sesuai dengan harga umum (harga sewa terlalu rendah), sejalan dengan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam putusannya Nomor 44/Pdt/ G/ 1999/PN.Bjn., yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Banjar-

³² Subekti, *op. Cit.*, h. 47.

masin yang memeriksa pada tingkat banding dalam putusannya No. 41/Pdt/2000/PT.Bjn.

Apabila didasarkan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa ditinjau dari segi normatif yang berhubungan dengan sewa menyewa perumahan yang dibuat antara pemilik dengan penyewa, khususnya perumahan yang pembangunannya tidak memperoleh kemudahan dari pemerintah melalui penetapan Pemerintah daerah setempat, maka pengikatannya didasarkan atas suatu perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam pasal 1548 B.W., sebagai induk perjanjian. Sewa menyewa perumahan selain diatur dalam perjanjian induk juga diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun hubungannya tetap pada perjanjian sewa menyewa.

PT Pos dan Giro (Persero) sebagai pemilik bangunan yang dijadikan obyek sewa disewakan kepada CV Bina Remaja selaku penyew. Sebagai pemilik bangunan, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai kewenangan dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa dengan pihak CV Bina Remaja. Oleh karenanya kedua belah pihak terikat dalam perjanjian sewa menyewa Nomor 27, dan pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengakhiri perjanjian sewa secara sepihak selain sepakat kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan pasal 1338 B.W oleh karena itu jika pihak yang menyewakan dalam hal ini PT Pos dan Giro (Persero)

mengakhiri hubungan sewa sebagaimana telah disepakati, padahal hubungan sewa masih berlangsung, maka upaya yang harus ditempuh oleh penyewa dalam hal ini CV Bina Remaja adalah untuk mengajukan gugatan pada PT Pos dan Giro (Persero) melalui Pengadilan Negeri atas dasar PT Pos dan Giro telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dengan memberikan hak kepada CV Bina Remaja untuk memaksa agar PT Pos dan Giro menerima pembayaran uang sewa yang selama ini dititipkan pada KUP dan menyerahkan toko untuk dijadikan tempat usaha penyewa. Dari segi pembahasan kasus case study, masalah ini telah diputus oleh pengadilan negeri yang memeriksa pada tingkat pertama dan pengadilan tinggi yang memeriksa pada tingkat banding yang menyalahkan pihak PT Pos dan Giro (Persero) atas pemutusan hubungan sewa secara sepihak.



BAB IV

PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perseroan Terbatas Pos dan Giro (Persero), meskipun perusahaan yang berbentuk badan hukum milik negara mempunyai hak untuk memperoleh bagian-bagian tanah yang dikuasai negara, namun tidak memenuhi syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah, melainkan dapat menguasai hak atas tanah berupa hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah. Sebagai penegang hak yang sah atas tanah, PT Pos dan Giro (Persero) mempunyai kewenangan untuk memberikan bagian-bagian atas tanah yang dikuasainya kepada pihak lain dengan hak sewa yang dituangkan dalam suatu perjanjian sewa menyewa.
- b. Hak atas tanah yang dikuasai oleh PT Pos dan Giro (Persero) yang dibangun rumah dan toko, dapat disewakan kepada pihak lain yang dibuat dalam perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa perumahan yang berdiri di atas tanah yang dikelola oleh PT Pos dan Giro (Persero) dengan pihak swasta tersebut mempunyai kekuatan sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 B.W. Perjanjian sewa No. 27 tersebut oleh PT Pos dan

Giro (Persero) dibatalkan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan CV Bina Remaja. Pembatalan secara sepihak, yang berarti mengakhiri suatu perjanjian sewa sebelum batas waktu berakhir, maka dapat dikatakan ingkar janji, yaitu menyerahkan obyek sewa tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

2. Saran

- a. Meskipun sebagai pihak yang diberi kekuasaan oleh negara untuk menguasai hak atas tanah selaku badan hukum, dalam menggunakan haknya tersebut tidak merugikan pihak lain. Kerjasama membangun toko dan perumahan yang dilandasi dengan itikad baik, jika di tengah perjalanan sewa perjanjian sewa diakhiri secara sepihak merupakan suatu tindakan yang tidak beritikad baik.
- b. Apabila PT Pos dan Giro (Persero) merasa dirugikan akibat keputusan KPU, memohon pembatalan perjanjian sewa menyewa pada Pengadilan Negeri, bukan memutuskan hubungan sewa secara sepihak, karena terikat oleh pasal 6 Perjanjian Sewa Nomor 27 dan kesepakatan dalam penentuan harga antara Panitia, CV Bina Remaja dan PT Pos dan Giro (Persero) sendiri. Bagi CV Bina Remaja hendaknya memaksa PT Pos dan Giro (Persero) untuk menyerahkan bangunan ruko dan rumah

tersebut untuk diserahkan agar dapat dimanfaatkan sebagai pihak penyewa, karena pemutusan hubungan sewa secara sepihak adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji. Sehingga selain menerima kembali bangunan yang disewanya, juga mewajibkan PT Pos dan Giro (Persero) untuk membayar ganti kerugian atas dasar wanprestasi atau ingkar janji.





DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

Literatur/Buku-buku:

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

_____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cetakan kedua revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999.

Harun Al Rashid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut ketentuan Perundang-undang*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Qirom Syamsudin Meliala, *Hukum Perdata tentang Perjanjian-perjanjian tertentu*, Liberty, Yogyakarta, 1989.

Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989.

Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia, Masa Baru*, Bandung, 1982.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1991.

Jurnal/Yuridika:

Sri Hajati, Kewenangan Negara Atas Tanah, "YURIDIKA", Vol. 18, No. 2 Maret-April 2003.

Peraturan Perundang-undangan:

Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan
Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 6 Tahun 1962 tentang
Pokok-pokok Perumahan

Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas
Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan
Sewa Menyewa Perumahan

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian
Rumah Bukan Pemilik





LAMPIRAN

Pada hari ini *SABTU* Tanggal. *18* Oktober 2000 Dua Ribu oleh saya **HESI.K. Jusita Pengganti** pada Pengadilan Negeri Banjarmasin atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin.

TELAH MEMBERITAHUKAN KEPADA :

ASY'ARI, SH. Pekerjaan Advokat, Konsultan Hukum, beralamat di-Jalan Belitung Gg. Mandor Rt. 14 Banjarmasin selaku kuasa bagi :
1. CV. BUNA RAMAIA. 2. ONGGAT CILISEYNE.
3. PT. POS INDONESIA (PERSERO) KANTOR KEMAHAN USABA POB IN KALIMANTAN a. -
4. PT. POS INDONESIA (PERSERO) KANTOR KEMAHAN USABA POB IN KALIMANTAN a. -
5. PT. POS INDONESIA (PERSERO) KANTOR KEMAHAN USABA POB IN KALIMANTAN a. -
sebagai tergugat, dan sebagai terdakwa dan VI. selaku rang sebagai pembanting.

putusan Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 11 Agustus 2000. Nomor: 41/pdt/2000/PT.BEM. dalam perkara tersebut :

PT. POS INDONESIA (PERSERO) KANTOR KEMAHAN USABA POB IN KALIMANTAN a. -
bebanan

CV. BEMAJRAMAIA, Co..... sebagai TERBUKANT.

yang artinya berbunyi sebagai berikut :

K E M A H A N U S A B A :

- Menerima permohonan banding dari pengugat pembanting/kuasanya ;
- Mengukuhkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 9 Desember 1999. Nomor: 44/pdt.1/1999/PN.BEM.
- Menghukuk pengugat pembanting, untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) .

Pemberitahuan ini saya sampaikan kepada kuasa pembanting sendiri dan ditempat tersebut saya bertemu dan berbicara dengan :

ASY'ARI, SH - selaku kuasa Terugat selaku Terb...

Kemudian kepadanya saya minta untuk menandatangani pada rekap pemberitahuan ini.

Selanjutnya setelah rekap pemberitahuan ini ditanda tangani saya sampaikan salinan Rekap kepada...

Demikian pemberitahuan ini dilaksanakan dengan mengingat tempat jabatan,--

yang ditandatangani
kuasa Terbanding

Jurusita Pengganti

Asy

ASY'ARI, SH



[Handwritten signature]



Nomor : 41 /Pd.t./2000/ PT.Bjm.-

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi di Banjarmasin yang mengadili perkara-perdata dalam pemeriksaan tingkat banding, telah menjatuhkan - putusan tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

PT.POS INDONESIA (PERSERO) KANTOR WILAYAH USAHA POS IX KALILANTAN

beralamat di jalan Basuki Rahmat No. 2 Banjarbaru dalam hal ini - diwakili oleh kuasanya : RUDHIL YAMIN. SH dan SUCIPTO.SH keduanya Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Banjarmasin, - berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 1998 No. SK.- B1/G/XI/1998 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 6 Juli 1999 No.130/1999/PN.Bjm.

(semula sebagai PENGOUGAT sekarang sebagai PENGOUGAT PEMBANDING).

M e l a w a n :

1. CV.BINA RAMAJA :

berkantor di jalan Letjen S.Perman No. 26 Banjarmasin
(semula TERGUGAT .I sekarang TERGUGAT I TERBANDING).

2. ONGGRANY CHRISTINE :

pekerjaan Swasta bertempat tinggal di jalan Hasanuddin IM. -
No. 2/60 RT.17 Kelurahan Kertak Baru Ulu Banjarmasin.
(semula TERGUGAT II sekarang TERGUGAT II TERBANDING).

3. JOH SHIONG THAY :

pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Hasanuddin IM.-
No. 1/58 RT.17 Kelurahan Kertak Baru Ulu Banjarmasin.
(semula TERGUGAT III sekarang TERGUGAT III TERBANDING).

4. HONG TING TJIOK :

pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di jalan Hasanuddin IM. -
No. 3/62 RT.17 Kelurahan Kertak Baru Ulu Banjarmasin.
(semula TERGUGAT IV sekarang TERGUGAT IV TERBANDING).

5. JOH SHIONG HO .. /



JOH SIKONG HO :

pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Hasanuddin HM. No.-
5 / 66 RT.17 Kelurahan Kertak Baru Ulu Banjarmasin.

(sama Tergugat V sebagai Tergugat V Perbanding)

6. BIANG SIEN AN :

pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Hasanuddin HM. No.-
4 / 64 RT.17 Kelurahan Kertak Baru Ulu Banjarmasin, yang

(sama Tergugat VI sebagai Tergugat VI Perbanding).

Pengadilan Tinggi tersolut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat surat yang berlar-
bangan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan menerima kealaman mengenai duduknya -

perkara seperti tertera dalam keputusan Pengadilan Negeri Banjarmasin
tanggal 9 Desember 1999 Nomor : 44/Pdt.G/1999/PT.Bjm. yang diiktumnya
berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi penggugat tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi tergugat I.II.III.IV.V. dan VI tersebut ;

DALAM KONPENSI :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini
berjumlah Rp.700.000.(tujuh ratus ribu rupiah).

Membaca dan memperhatikan ;

Akte pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh -
Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menandakan bahwa -
Penggugat Perbanding / kasusnya menyatakan naik banding pada tanggal
24 Desember 1999 No. 65/1999/Banding. terhadap putusan Pengadilan -
Negeri Banjarmasin tanggal 9 Desember 1999 No. 44/Pdt.G/1999/PT.Bjm.
permohonan bandingmana telah diberitahukan kepada pihak lawan/kasusa-
nya pada tanggal 30 Desember 1999 ;

TENTANG



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan untuk banding terhadap putusan tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang dan dengan sempurna diberitahukan kepada pihak lawan juga syarat-syarat lain telah dipenuhi maka permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Memperhatikan memori banding dari penggugat pembanding / kasusnya , memori banding mana diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 15 Februari 2000 serta kontra memori banding dari Tergugat-tergugat pembanding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 01 Maret 2000 ;



Menimbang bahwa oleh karena alasan-alasan pertimbangan yang dibariken oleh hakim pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar oleh Pengadilan Tinggi disetujui serta dapat dijadikan alasan pertimbangan sendiri dalam memutuskan perkara ini , maka putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 9 Desember 1999 Nomor : 44/Pdt.G/1999/PN.Bjm. dalam perkara ini dapat dikuatkan ;

Menimbang bahwa oleh karena penggugat pembanding berada dipihak yang kalah maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya ;

Mengingat akan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari penggugat pembanding / kasusnya ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal



tanggal 9 Desember 1999 Nomor 44/Pdt.G/1999/PT.Bjm.
 Mengalokasikan pengugat pembanding untuk membayar ongkos -
 perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam -
 tingkat banding sebesar Rp.70.000.(tujuh puluh ribu -
 rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan-
 pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2000 oleh kami IL SUBENI
 ARSYAD. SH, Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai Ketua -
 Majelis dengan DJAZULI. SH dan SUMARTONO. SH, masing masing -
 Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Banjarmasin sebagai anggota
 Majelis, berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Tinggi Banjar-
 masin tanggal 25 Mei 2000 No. 41/Pdt./2000/PT.Bjm. putusan
 mana pada hari dan tanggal tersebut diucapkan dalam persidangan
 terbuka untuk umum oleh Ketua majelis dan dihadiri oleh Hakim-
 hakim anggota serta IL NURSIDAH. SH, Panitera pengganti pada -
 Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh pihak pihak yang
 berperkasa. //



HAKIM HAKIM TINGGI TERSEBUT
 ANGGOTA,

tit,

(DJAZULI . SH.)

tit,

(SUMARTONO. SH.)

MAJELIS HAKIM TERSEBUT
 KETUA ,

tit,

(IL SUBENI ARSYAD. SH.)

PANITERA PENGANTTI ,

tit,

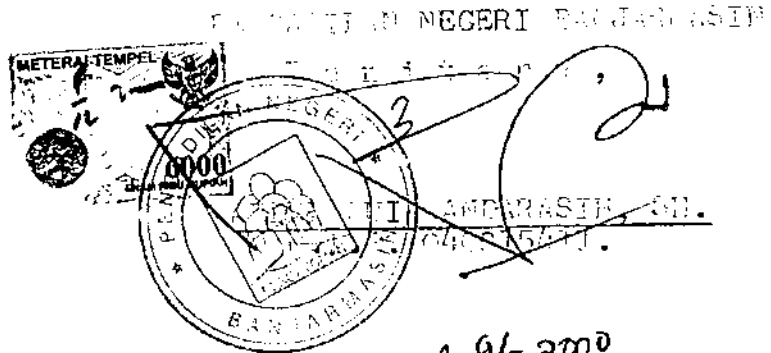
(IL NURSIDAH. SH.)

Perincian biaya :

1. Material	Rp. 6.000.-
2. Redaksi putusan	Rp. 3.000.-
3. Administrasi	Rp. 40.000.-
4. Pembekalan	Rp. 21.000.-

Jumlah Rp. 70.000.-

Turunan putusan ini diberikan sesuai dengan aslinya
atas permintaan Tergugat V / Terbanding (JON SHIC 'S HC)
pada tanggal 9 Desember 2000, setelah ia membayar biaya -
biaya untuk itu.-



Biaya-biaya :

- Biaya Rp. 1.250,-
- Materai Rp. 6.000,-

- Jumlah Rp. 7.250,-





PERJANJIAN UNTUK MEMBANGUN DAN SEWA MENYEWAKAN

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Nomor : 21.-

Pada hari ini, hari Senin tanggal dua puluh lima Nopember-----
seribu sembilanratus tujuh puluh empat (25-11-1974).-----

Hadir dihadapan saya, VERONICA LILY HARMA, Sarjana Hukum,-----
notaris di Banjarmasin, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang-----
telah dikenal oleh saya, notaris, dan yang nama-namanya akan-----
disebutkan dibagian akhir akte ini :-----

1. Tuan MAR'IE TALIB, pengusaha, bertempat tinggal di-----
Banjarmasin, Jalan Letnan Jenderal H. Parman nomor 26.-----
menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabat-----
annya sebagai pesero pengurus satu satunya dengan pangkat-----
Direktur dan berdasarkan ketetapan pasal 5 dari Anggaran-----
Dasar perseroan, sebagai demikian bertindak untuk dan atas-----
nama perseroan komanditer "C.V. BIK REMADJA", berkeduduk-----
an di Banjarmasin, didirikan dengan akte tanggal limabelas-----
Juli seribu sembilanratus tujuh puluh dua (15-7-1972)-----
nomor 9, dibuat dihadapan HINGSI TALIGAN, pada waktu itu-----
pengganti dari BACHTIAR, wakil notaris di Banjarmasin,-----
sainannya bermeterai cukup diperlihatkan pada saya,-----
notaris.-----

-----Pihak pertama.-----

2. Tuan SOLPARISAN PRINGGODHARSONO, Bc. .P. (Sarjana Muda-----
Administrasi Pos), Kepala Daerah Pos dan Giro IX Banjar-----
Baru, bertempat tinggal di Banjar Baru, Jalan Pangeran-----
Suriansyah nomor 8.-----
menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam-----
jabatannya tersebut diatas, berdasarkan Surat Keputusan-----
Direktur Utama Perusahaan Negara Pos dan Giro tanggal-----
sebesar Maret seribu sembilanratus tujuh puluh dua-----

(11-3-1972) nomor 4762/Pegpos/A 1., sebagai demikian-----
 dengan sah bertindak untuk dan atas nama Perusahaan-----
 Negara Pos dan Giro, berkedudukan di Bandung.-----

-----Pihak kedua.-----

-Para penghadap dikenal oleh saya, notaris.-----

-Para penghadap bertindak sebagaimana tersebut diatas,-----
 menerangkan lebih dahulu :-----

Bahwa pihak kedua adalah pemakai sebidang tanah Negara-----
 luas tanah tersebut 693 (enamratus sembilanpuluh tiga)-----
 meter persegi dan atas tanah tersebut sedang dalam-----
 pengacaraan untuk Hak Pakai atas nama Perusahaan Negara-----
 Pos dan Giro IX Banjar Baru, satu dan lainnya menurut-----
 gambar situasi nomor 146/1974 dan terletak di Propinsi-----
 Kalimantan Selatan, Kotamadya Banjarmasin, Kecamatan-----
 Banjar Barat, Desa Kertak Baru, setempat dikenal sebagai-----
 Jalan Asanuddin H.M.-----

Para pihak kedua hendak mendirikan bangunan-bangunan-----
 toko atas tanah tersebut, untuk maksud mana pelaksanaan-----
 nya diserahkan kepada pihak pertama, yang menerangkan-----
 dengan ini bersedia untuk membangun bangunan-bangunan toko-----
 tersebut.-----

Selanjutnya pihak-pihak (para penghadap) menerangkan-----
 bahwa sesudahnya bangunan-bangunan toko tersebut selesai-----
 dibangun, akan disewa oleh pihak pertama.-----

Maka berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan-----
 diatas, para penghadap bertindak sebagaimana tersebut-----
 diatas, menerangkan bahwa mereka telah membuat perjanjian-----
 sebagaimana mereka dengan ini bersetuju dan berjanji-----
 sebagai berikut :-----

-Pasal 1 :-Pihak pertama berjanji dan oleh karena itu-----

berkewajiban untuk membangun bangunan-bangunan toko-----
ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

bertingkat dua diatas tanah tersebut diatas dan terdiri-----
dari 6 (enam) pintu, menurut gambar dan izin dari-----
Pemerintah Daerah Kotamadya Banjarmasin, serta menurut-----
bestek yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan-----
diletakkan pada minit akte ini sesuai dengan bentuk yang-----
telah diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak.-----
-Pasal 2 :-Pihak pertama berjanji dan oleh karena itu-----
berkewajiban serta mengikat dirinya untuk menyelesaikan-----
pembangunan bangunan-bangunan toko itu dalam waktu satu-----
tahun terhitung mulai tanggal dikeluarkannya surat izin-----
bangunan dari kotamadya Banjarmasin, demikian selambat-----
lambatnya satu tahun sejak tanggal surat izin bangunan-----
tersebut dikeluarkan maka bangunan toko itu sudah harus-----
selesai dan siap untuk dipakai dan dipergunakan.-----

Makala pihak pertama lalai menyelesaikan pembangunan-----
bangunan toko itu pada waktu yang telah ditetapkan diatas,-----
dalam hal ini lewatnya waktu tersebut diatas saja telah-----
membawa bukti yang cukup bahwa pihak pertama melalaikan-----
kewajibannya, sehingga tidak diperlukan peringatan dengan-----
surat jurusita atau surat lain yang serupa maka pihak-----
pertama diwajibkan membayar denda kepada pihak kedua uang-----
sebesar Rp.1.000,- (seribu rupiah) untuk tiap-tiap hari-----
pihak pertama lalai dan denda itu harus dibayar dengan-----
seketika dan sekaligus.-----

-Pasal 3 :-Segala biaya-biaya dan bea-bea termasuk bahan-----
dan alat-alat yang diperlukan serta ongkos angkutnya,-----
upah baruh dan lain sebagainya untuk membangun bangunan-----
bangunan toko tersebut dipikul dan dibayar oleh pihak-----
pertama, demikian pihak kedua tentang hal ini tidak dapat--

diwajibkan untuk mengeluarkan atau membayar seberapa-----
ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

juapun .-----

-Pasal 4 :-Segera sesudah bangunan-bangunan toko tersebut-----
selesai dibangun oleh pihak pertama, maka toko-toko itu-----
menjadi milik dan kepunyaan pihak kedua.-----

-Pasal 5 :-Setelah toko-toko tersebut selesai dan siap-----
untuk ditempati/dipakai sebagaimana ditentukan dalam pasal-----
2 diatas, maka dimulainya perjanjian sewa menyewa tentang-----
toko-toko tersebut, diantara pihak kedua sebagai yang-----
menyewakan dan pihak pertama sebagai pihak penyewa.-----

^ Lamanya waktu sewa menyewa ini tidak ditentukan lamanya-----
dan selama pihak pertama masih suka menyewa bangunan-----
tersebut dan memenuhi dengan seksama segala syarat-syarat-----
perjanjiannya, maka pihak kedua atau pihak yang mengganti-----
kan kedudukannya tidak berhak untuk memperhentikan-----
perjanjian sewa menyewa ini.-----

✓ -Pasal 6 :-Selama 10 (sepuluh) tahun semenjak dimulainya-----
perjanjian sewa menyewa tersebut dalam pasal 5 diatas,-----
maka pihak pertama tidak dikenakan sewa atau pembayaran-----
berupa apapun juga kepada pihak kedua, sedangkan setelah-----
lewat masa 10 (sepuluh) tahun tersebut pihak pertama atau-----
yang akan menggantikan kedudukannya harus membayar sewa-----
pada pihak kedua yang jumlahnya akan ditetapkan oleh suatu-----
panitia yang terdiri dari 3 (tiga) anggota, yaitu Walikota-----
Banjarmasin atau wakilnya, wakil dari pihak pertama dan-----
wakil dari pihak kedua.-----

Atas persetujuan kedua belah pihak, maka penetapan-----
mengenai yang sewa tersebut dapat juga ditentukan dengan-----
cara lain.-----

-Pasal 7 :-Dalam jangka 10 (sepuluh) tahun tersebut diatas-----

dimana pihak pertama tidak diharuskan membayar uang sewa, maka pihak pertama berhak pula untuk memindahkan hak sewanya kepada siapa saja, dengan besar uang sewa serendah-rendahnya dengan mengambil dasar seperti diterangkan di atas ini, asal saja tentang hal pemindahan sewa itu diberitahukan kepada pihak kedua.

Selama masa 10 (sepuluh) tahun tersebut, pihak pertama atau yang menggantikan kedudukannya, tanpa persetujuan tertulis dari pihak kedua tidak diperkenankan memindahkan hak sewanya berdasarkan akte ini kepada orang/pihak lain.

Bilamana ketentuan ayat 2 pasal ini dilanggar oleh pihak pertama atau yang menggantikan kedudukannya, maka dengan sendirinya perjanjian ini menjadi batal menurut hukum, dalam hal ini pihak-pihak melepaskan peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pihak pertama atau yang menggantikan kedudukannya tidak berhak menuntut suatu ganti-kerugian berupa apapun dari pihak kedua.

Pasal 3 : -Manakala pihak pertama atau yang menggantikan kedudukannya lalai untuk membayar uang harga sewa sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 6 di atas selama tiga bulan berturut-turut lamanya, kelalaian mana telah terjadi dan terbukti dengan lewatnya waktu tersebut di atas, sehingga tidak diperlukan peringatan dengan surat jurusita atau surat lain yang serupa, maka perjanjian ini dengan sendirinya menjadi batal menurut hukum, dalam hal ini pihak-pihak melepaskan peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pihak kedua diwajibkan memberitahukan pembatalan

tersebut dengan surat pemberitahuan dengan bukti penerimaan bertanggal.-----

-Pasal 9 :-Pihak pertama atau yang menggantikan kedudukannya wajib memenuhi semua peraturan-peraturan yang telah dan yang akan ditetapkan oleh yang berwajib terhadap penyewa-penyewa dan/atau pemakai-pemakai pekarangan-pekarangan dan bangunan-bangunan dengan ongkosnya sendiri, pula mengenai perubahan/pendirian bangunan.-----

Dalam hal ini pihak pertama harus menjamin bahwa pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan atau dakwaan dikemudian hari atau kerugian yang terjadi karena kelalaian atau kesalahan pihak pertama.-----

-Pasal 10 :-Pihak pertama wajib atas ongkosnya sendiri memelihara bangunan-bangunan toko tersebut sebaik-baiknya dan memperbaiki segala kerusakan yang menurut hukum atau kebiasaan menjadi tanggungan penyewa.-----

Selain daripada itu, maka pihak pertama harus membayar semua pajak-pajak mengenai pompa kebakaran dan penerangan, adapun seliwatnya masa 10 (sepuluh) tahun, dimana pihak pertama tidak diharuskan membayar uang sewa, maka pajak-pajak itu harus dipikul dan dibayar oleh pihak kedua.-----

-Pasal 11 :-Biaya-biaya akte ini dipikul dan harus dibayar oleh pihak pertama.-----

-Pasal 12 :-Tentang perjanjian ini dengan segala akibatnya para penghadap (pihak-pihak) memilih tempat tinggal yang tetap dan umum dikantor Panitera Pengadilan Negeri di Banjarmasin.-----

-Pasal 13 :-Untuk menetapkan Bea Meterai, maka kedua belah pihak menerangkan :-----

a. bahwa uang sewa sebesar Rp.5.000,- (tigaribu rupiah)-----

sebulan, dan menurut pasal 74 ayat 3 Aturan Bea Meterai seribu sembilanratus duapuluh satu, perjanjian sewa menyewa ini dilakukan untuk waktu 20 (duapuluh) tahun lamanya, demikian menjadi berjumlah sebesar Rp.720.000,- (tuuh ratus duapuluh ribu rupiah).

b. bahwa biaya-biaya yang dipikul oleh pihak pertama untuk merengankan pihak kedua dan dimaksudkan dalam pasal 74 ayat 2 Aturan Bea Meterai seribu sembilanratus duapuluh satu, ditaksir sebanyak Rp.30.000,- (tigapuluh ribu rupiah) selama perjanjian sewa menyewa ini berjalan.

Pada akhirnya para penghadap menerangkan bahwa diatas tanah tersebut, yaitu diantara toko-toko dabahagian gambar yang diberi tanda meran dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak serta dilekatkan pada minit akte ini, pihak pertama berkewajiban untuk membangun sebuah gedung bertingkat dua dengan ukuran 4 x 14 m, dengan memakai Hoker-loket untuk dipergunakan pihak kedua sebagai kantor postambahan, dimana tralis pintu/jendela dibuat dari besi, bentuk bangunan mana telah diketahui oleh kedua belah pihak gedung mana setelah selesai dibangun terus menjadi milik pihak kedua dan berhak untuk menempati sendiri selaku pemilik tanpa untuk itu diharuskan membayar berupa apapun juga kepada pihak pertama.

-----DEMIKIAN AKTE INI-----

Dibuat dan diresmikan sebagai minit di Banjarmasin, pada hari dan tanggal tersebut pada awal akte ini, dengan dihadiri oleh nona RIKA CUGITO dan nona NELLY HALIMANTONO, keduanya pegawai kantor notaris, bertempat tinggal di Banjarmasin, sebagai saksi-saksi.

Setelah akte ini dibacakan oleh saya, notaris, kepada

para penhadap dan para saksi, maka ditanda tanganilah-----
akte ini oleh para penghadap, para saksi dan saya, notaris.

Dibuat dengan sembilan catatan dipunggir, yaitu satu-----
tambahar, satu coretan dan tujuh coretan dengan penggantian.

Minit akte ini dibuat diatas meterai seharga : TUJUH-----
RATUS DELAPULUH RUPIAH.-----

-DITANDA TANGANI OLEH :-MAR'IE TALIB;-----

-SOEPARMAN PRINGGODHARSONO Bc.A.P.;-----

-RIKA CUGITO;-----

-NELLY HALIMANTONO;-----

-VERONICA LILY DHARMA S.H.-----

-----diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya.-----

Sudah terima dari ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga

Uang sebanyak [Redacted]

Untuk pembayaran sewa toko/gedung P.T. SEMENDERASA Jln. Hasanuddin H.M. No.

untuk bulan Des 96 / Jan 97 = Rp. 150.000 -
 (3 x Rp. 50.000,-) PPN 10% = Rp. 15.000 -
 Rp. 165.000 -

Banjarmasin, 22 Feb. 19 97 -

Terbilang : Rp. [Redacted]

[Signature]

PT. KERTA NIAGA
 CABANG BANJARMASIN
 Jalan Pasar Baru No. 52 Banjarmasin 70111
 Telp. (0511) 53061 - 53051 Fax. 53061

No. 48/98.

Sudah terima dari : Arief Winata, jln Sudirman Banjarmasin.

Banyaknya Uang : [Redacted]

Buat Pembayaran : Sewa Toko jln Sudirman 102, utk bln Maret 1998, termasuk PPN 10%.

Terbilang Rp. [Redacted] Hak Sewa Atas
 Banjarmasin, 2 Maret 19 98.
[Signature]

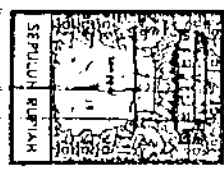
Kwitansi No.

Sudah terima dari: *Mr Jac Riang Hoo B. Basm*

Alamat: *Satel Jaba Supras*

Buat pembayaran *Pangin Keselamatan* bank *Jaka Jy Hasandien No 82*
dengan *Kedipus* berdasarkan *Surat Perintah No 45-83*
kemudian *Surat Keputusan* *B. Masi 28-6-1983*
pada hari *11.000.000* akan dibayar
dengan *Surat Perintah* sesuai di atas

Terbilang Rp. 11.000.000 //



Alvin Dalib

Kwitansi No.

Sudah terima dari: *Mr Riang Hoo B. Basm*

Alamat: *Alvin Dalib (Jaba Sup)*

Buat pembayaran *Pangin ke Dm* *Pembinaan* bank *Jy*
Hasandien dengan *Kedipus* *Surat Perintah*
No 45-83 *B. Masi 28-7-1983*

Terbilang Rp. 500.000 //



DINAS PERUMAHAN

JALAN DHARMA NO. 2 TILPON 2528

BANJARMASIN (70112)

893/KSP-II-1/89

Banjarmasin 16 Desember 1989

Tetapan jaminan
harga sewa.

K e p a d e

Yth. Kepala PERUM POS dan GIRO
(Kepala Daerah POS dan GIRO IX)
Jl. Jend. Basuki Rahmat No. 2

B A N J A R M A S I N (7 0 1 1 2)

Terhubungnya surat Saudara tanggal 13 Desember 1989 No. 31821/Pl/14 dan tanggal 17 Oktober 1988 No. 34564/Pl/8 perihal tersebut pada pokoknya, dengan ini kami sampaikan hal-hal sbb :

1. Para penghuni toko di Jalan Husanudin No. 1, 2, 3, 4, dan 5 masing-masing sbb :

- a. JON SIONG TAY
- b. ANGGANYA CHRISTIANE
- c. SOLO TUNG TSIEN
- d. HUANG SIOR AN
- e. JON SILONG HO

adalah penghuni berdasarkan Akte Notaris VERONICA LILY DHARMA tentang perjanjian untuk membangun dan pengoperan sewa menyewa, masing-masing dengan akte :

- 1. Tanggal 30 Desember 1974 No.20 dan tanggal 22 Februari 1975 No.33
- 2. Tanggal 30 Desember 1974 No.21 dan tanggal 13 Maret 1975 No.17
- 3. Tanggal 30 Desember 1974 No.19 dan tanggal 13 Maret 1975 No.18
- 4. Tanggal 18 Agustus 1976 No.34
- 5. Tanggal 30 Desember 1974 No.22

2. Sesuai dengan Akte Notaris VERONICA LILY DHARMA tanggal 25 September 1974 No. 27 (pasal 5 dan pasal 6) para penghuni tersebut di atas adalah pemegang hak sewa yang secara nyata hingga saat ini menghuni bangunan tersebut dan memeliharanya dengan sebaik-baiknya.

3. Mengingat para penghuni dibebankan biaya dan ongkos untuk membangun toko tersebut dengan memberikan bebas sewa selama 10 (sepuluh) tahun dan berakhir pada tanggal 10 April 1989, (masa kontrak selanjutnya 10 tahun).

4. Atas kesadaran dan itikad baik dari para penghuni, mereka ingin menyerahkan untuk menyewa toko tersebut dan berhubung tidak terdapat kesepakatan antara pihak Saudara dan para penghuni/penyewa maka melalui Kantor Pusat Perumahan/Dinas Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin yang bersangkutan telah menitipkan jaminan harga sewa bulanan selurunya Rp. 2.250.000.- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Terhadap

Terhadap rencana penjualan barang yang disewakan menurut ketentuan yang berlaku tidak akan memutuskan hubungan sewa menyewa.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas kami harapkan agar dalam pelaksanaan penjualan toko tersebut dapat diupayakan memberikan prioritas untuk membeli kepada para penghuni yang ada sekarang dengan kemungkinan dilaksanakannya pelalangan terbatas dan menawarkan secara tertulis kepada yang bersangkutan.

Demikian disampaikan untuk menjadi maklum :-



Tersebut Yth :

1. Kepala Kantor POS dan GKG Besar Banjarmasin.
2. Sp. Jalikotamadya KKN Tingkat II Banjarmasin.
3. Saudara JOH SIONG THAY,
Jl. Hasanuddin KM, No. 1 Banjarmasin.
4. Saudara ONGSEANY CHRISTINE,
Jl. Hasanuddin KM, no. 2 Banjarmasin.
5. Saudara HONG TING TJLOK,
Jl. Hasanuddin KM, no. 3 Banjarmasin.
6. Saudara HUANG SIONG AN,
Jl. Hasanuddin KM, No. 4 Banjarmasin.
7. Saudara JOH SIONG HO,
Jl. Hasanuddin KM, No. 5 Banjarmasin.



DINAS PERUMAHAN

JALAN DAHLIA No. 24 TELPON 52328

BANJARMASIN (70112)

or : 103 / Dismah-III-2/97
piran : 1 (satu) berkes.
ihal : Mohon perlindungan hukum

Banjarmasin, 02 Desember 1997

K e p a d a

Yth, Kepala Perum Pos & Giro IX
di - BANJARBARU

Sehubungan dengan Surat Penyewa Toko Jl. Hasanuddin HM No. 1 s/d 5 Banjarmasin, tanggal 1 Desember 1997 perihal sebagaimana tersebut diatas dan sesuai dengan kewenangan Dinas Perumahan Pemkodati II Banjarmasin, (yang sebelumnya bernama Kantor Urusan Perumahan) sebagai pelaksana PP 49 Tahun 1963 yang diubah dengan PP.55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan dikutipkan dan dijelaskan hal hal sebagai berikut ;

1. Harga Sewa ;

Pasal 8 (1) Dalam hal tidak ada kesepakatan mengenai harga sewa, pihak pemilik atau penyewa dapat mengajukan penetapan harga sewa kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan.

Dengan belum adanya ketetapan harga sewa dari pemilik, maka pihak penyewa telah menitip uang sejumlah Rp.5.850.000,- (Lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah),-

Yang diperhitungkan oleh penyewa untuk membayar sewa dari bulan April 1986 s/d bulan April 1997, si penyewa menitip setiap tahun dan terakhir pada bulan April 1997, untuk itu dipersilahkan mengambilnya.

2. Penghentian Sewa Menyewa ;

Pasal 10 (1) Penghentian sewa menyewa Perumahan dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

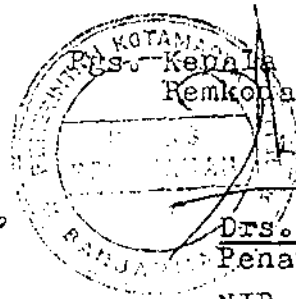
(2) Penghentian hubungan sewa menyewa Perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan putusan Pengadilan Negeri.

Pasal 13 (1) Jika selama waktu sewa menyewa Perumahan yang disewakan musnah seluruhnya diluar kemampuan penyewa dan yang menyewakan, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.

3. Larangan larangan ;

Pasal 19 Tidak dibenarkan dengan cara dan bentuk apapun menuntut harga sewa yang lebih tinggi dari harga sewa yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Demikian disampaikan agar maklum.-



Drs. Kepala Dinas Perumahan
Pemkodati II Banjarmasin,

Drs. N U R D I N
Penata TK.I

NIP. 540 004 934

MEMBUSAN :

Joh Siang Thay, Anggrainy Christine,
Hang Ting Tjiok dan Joh Shiang Ho.

Lampiran :

Banjarmasin, 1 Desember 1997.-

Perihal : Mohon perlindungan hukum

Kepada Yth.

Bapak Kepala Dinas Perumahan
Kotamadya Banjarmasin.-di - Banjarmasin.

Kami para penyewa toko yang terletak di Jalan Hasanuddin HM No. 1 s/d No.5 Banjarmasin, mohon perlindungan hukum atas kejadian-
sebagai berikut :

Bahwa kami adalah penyewa sah atas bangunan toko tersebut, dan tidak pernah melanggar perjanjian sewa menyewa yang ada. Dan kami pernah pula menawarkan ruislag dan atau membeli bangunan-toko tersebut. Semua usaha ini kami lakukan dengan cara kekeluargaan langsung kepada Perum Pos Dan Giro IX, tetapi semua usaha kami itu ditampik, dan bahkan Perum Pos Dan Giro IX cq. Divisi Properti bersikap keras dengan memberikan dua pilihan saja, yaitu membayar sewa yang besarnya ditentukan secara sepihak, atau out.

Bahwa tampaknya Divisi Properti berkehendak mengabaikan semua ketentuan normatif tentang sewa menyewa toko yang berlaku di --
Negara Hukum Indonesia.

Atas dasar kejadian tersebut di atas kami mohon perlindungan --
hukum kepada Bapak atas tindakan semena-mena dari pihak Divisi Properti tersebut, dalam arti kami masih bertetap hati sebagai penyewa yang sah atas bangunan toko tersebut.-

Hormat kami,

1. JOH SIONG THAY
2. ONGGRANY CHRISTINE
3. HONG TING TJIOK
4. JOH SHIONG HO

PERUSAHAAN UMUM POS DAN GIRO

ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga
KANTOR KEPALA DAERAH POS DAN GIRO IX

BANJARBARU

JL. JEND. BASUKI RACHMAT

TEL. No. Bjb: 2121, 2122

BERITA ATAS SURAT

KEPADA

Yth. Sdr. Direktur C.V. Etna Remaja
d/a Hotel Marasin
Banjarmasin.-

BANJARBARU, 19 - Juli - 1983.

No. 14874/31.

LAMP. - . -

DALAM MENJAWAB SURAT INI HENDAKNYA DISEBUTKAN DENGAN JELAS TANGGAL DAN NOMORNYA.

PERIHAL : Penukaran tanah

Pos & Giro Jl. Hasanudin
dengan lima buah rumah
baru beserta tanahnya di
Banjarmasin.-

Dengan hormat,

Membalas surat Sdr. tanggal 4/5 - 1983 no. 027/Ur - DHR/V/1983
perihal tersebut diatas, dengan ini diberitahakan bahwa setelah melalui
beberapa pertimbangan penukaran tersebut pada prinsipnya dapat kami
setujui.

Pelaksanaannya masih menunggu proses administrasi antara kami
dan kantor Pusat kami di Bandung.

Demikian berita dari kami untuk dimaklumi.-

Kepala Daerah Pos dan Giro IX,



(Soewito Bc. A.P.)
NIPpos.93200073.-

PERUSAHAAN UMUM POS DAN GIRO

KANTOR KEPALA DAERAH POS DAN GIRO IX

TELP. No. Sjb: 2121 - 2122.

BANJARBARU
JL. JEND. BASUKI RACHMAT

BERITA ATAS SURAT

KEPADA

Yth. Sdr. Direktur C.V. Bina Remaja
d/u. Hotel Maramin

BANJARMASIN.-

BANJARBARU, 3 April - 19 84.

No. 8047/31.-

LAMP. - . -

DALAM MENJAWAB SURAT INI HENDAKNYA DISEBUTKAN DENGAN JELAS TANGGAL DAN NOMORNYA.

PERIHAL: Penukaran tanah Pos & Giro
Jl. Hasanuddin dengan lima
buah Rumah baru beserta -
tanahnya di Banjarmasin.-

Dengan hormat,

Menghubungi surat kami tanggal 19 Juli 83 No.14874/31 perihal tersebut diatas, diberitahukan bahwa masalah tersebut setelah kami urus ke Bandung dan Jakarta dari tanggal 20/3 - 84 s/d 24/3 - 84, maka hasilnya sangat positif yaitu baik Direksi Pos & Giro, Direktur Jendral Postel maupun Menteri Parpostel telah menyetujui atas penukaran tersebut.

Pelaksanaannya/realisasinya hanya tinggal menunggu selesainya administrasi saja.

Demikian perkembangan masalah tersebut untuk dimaklumi adanya.-

Kepala Daerah Pos dan Giro IX,

(Soewito Bo. A.P.)

Nipgos.93200073.-

5

BERITA ATAS SURAT

K E P A D A

Yth. Direktur Toko Jawa Timur
Jln. Hasanuddin No. 66
Banjarmasin 70111

BANJARMASIN, 27 Nopember - 1989. No. 7634/21/14 LAMP. --

DALAM MENJAWAB SURAT INI HENDAKNYA DISEBUTKAN DENGAN JELAS TANGGAL DAN NOMORNYA.
PERIHAL: Pemberitahuan Lelang.

Dengan Hormat,

Diberitahukan bahwa tanah dan bangunan toko bertingkat dua di Jalan Hasanuddin dalam waktu dekat akan dilelang oleh Perum Pos dan Giro.

Diantaranya adalah tanah dan bangunan yang sekarang Saudara tempati. Pada waktunya pemberitahuan adanya lelang ini akan kami muat dalam surat kabar sebagai lelang terbuka untuk umum. Untuk mendapatkan penjelasan-penjelasan lebih lanjut Saudara dapat menghubungi :

1. Kepala Daerah Pos dan Giro IK, Jalan Basuki Rachmat No.2 Banjarbaru 70111.
2. Kepala Kantor Pos dan Giro Besar Banjarmasin, Jalan Lambung Mangkurat No.17 Banjarmasin 70111.

Demikian surat kami untuk diketahui.-



kepala Kantor,

GEMAL SAUBER S. Sc. A. F.
No. 945004485.-

Perbantuan :

1. Kantor IK Banjarbaru 70700

Banjarmasin 5-Desember-1989

Kepada ythi
Kepala Perum Fos & Giro
Banjarmasin.-

Perihal: Penawaran Toko yang kami
tempatkan.

Dengan hormat:

Beranda surat ini kami penghuni toko di: Jl. HASANUDDIN HM Banjar-
masin. Dengan surat ini kami mengajukan penawaran bangunan toko tersebut, sesuai
dengan surat bapak ter-tanggal 27-Nop-1989 No. 7634/P1/14.-

Kesimpulan kami mengenai perhitungan nilai tanah & bangunan ter-
sebut adalah:

harga tanah & bangunan seluas 648 x Rp 200.000,- Rp 129.600.000,-
(seratus dua puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah)

penawaran kami diharap dapat diterima bapak .- Terima kasih.-

Hormat kami.-

1. Yoe Siang Thei

()

2. Christine Onggrainy

3. Huang Sien An / Anmal Ichson

()

4. Yoe Siang Ho

()

5. Hong Ting Tjok

()

dan berunding dengan pemerintah-perunding pemerintah yang bertujuan untuk mengakhiri penubuhan bahwa pasukan pemertintah kenungkuhan akan menyangrang pangkalan AU Macran yang terkepung, 570 km selatan Manila.

Mereka menyerah Kamis pagi, dengan mengadakan pawai kembali ke tangsi. Ny. Aquino diadwalkan menaipin doa msa perdamayan di jalan-jalan Manila Jumat sore, yang oleh para politikus disebut sebagai suatu bentuk baru "kekuatan rakyat" di Filipina.

tercapai, mekanis gan dinodi pur tanpa delegasi di dip-titipan menyebabrah kehilan "Sudah: seleksi ke kualitatif kader-kader masa mtrasi tidak strategis bit penub niaupin ke paksa", kawan B.Pos melapork (Mur)

TERBUKA..... ADLN - Perpustakaan Universitas Airlangga Sambungan Halaman 4

gan, yang tersebar di Asia dan Eropa.

Untuk membuktikan teorinya, Chiang mengambil contoh pemain asuhannya Yang Yang, yang selama ini merupakan monok bagi pemain Indonesia seperti Leuk, Andy, ia berhasil menjadi juara Piala Dunda 555 di Guangzhou, Cina pada 18 Oktober tapi di Singapura kalah dari pemain Indonesia," katanya.

Pada pertandingan hari Kamis itu, Yang Yang dikalahkan Alan B K di grup 4, sehari sebelumnya, Alan dikalahkan Hoyer Larsen (Denmark) 15-17 17-16 15-18.

Menurut Chiang, Yang Yang bermain sangat lambat melawan Alan.

Tapi Yang Yang masih punya kesempatan untuk menjadi juara grup agar dapat lolos ke final, kalau dapat dia mengalahkan Hoyer Larsen, karena Yang Yang sudah mengantongi satu kemenangan lawan Donaki Koh (Singapura) 15-3 15-3 pada pertandingan pertama kali.

Apalagi, menurut Chiang, Hoyer Larsen dalam dua hari ini bermain bagus, hidup di segala lini. "Kalau mainnya tetap stabil seperti dalam dua hari ini, Yang Yang tidak akan bisa mengalahkan Larsen," katanya.

Selain Yang Yang, pemain Cina lainnya yang kalah dihari kedua Kamis ialah Wu Wenkai (19 th) yang kalah dari Fekly Kurniawan

11-3 11-15. Sehari sebelumnya, Wenkai juga kalah dari Foo Kok Ke ong (Malaysia) 15-6 9-15 18-13.

Ketika ditanya apakah itu bukan taktik agar lawan lalai dan mengganggu para pemain Cina sudah menurun sehingga dapat menang di Piala Thomas nanti, Chiang mengatakan tidak benar, karena pihaknya tidak punya taktik begitu, malahan katanya sampai sekarang belum membayangkan ke Piala Thomas. "masih jauh, kami belum memikirkan Piala Thomas," katanya.

13 PEMAIN

Dalam putaran final grand prix ini Cina diwakili 13 pemain, masing-masing (tunggal putra) Yang Yang, Xiong Guo Bao, Wu Wenkai, (tunggal putri) Huang Hua, Han Alping, Tan Jinhong dan Zhou Lei. Ganda putra: Li Yongbo/Tiang Bingyi, ganda putri: Li Ying/Guan Wezhen, Zhou Lei/Sun Xiaoping.

Satu-satunya pemain Cina yang masih punya harapan untuk ke final ialah Xiong Guobao (juara Indonesia Terbuka di Pontianak) bulan lalu yang pada pertandingan pertama menang atas Steve Baddeley (Inggris) 15-6, 15-3 dan dihari kedua menang atas Jens Pieter Nierhoff (Inggris) 18-15 15-4. (Ant)

TERBANGAN DOMESTIK DI MANILA

Sementara itu AFP memberitakan dari Manila, penerbangan penerbangan domestik Filipina, Kallis menulul kembali kegiatannya, setelah terhenti selama satu minggu, kecuali penerbangan ke kota Cebu, tempat para pembebuat masuk bertalian.

Ribuan penumpang telah terdampar di Manila sejak maskapai penerbangan Filipina (PAL) dan maskapai-maskapai penerbangan kecil lain menanggulangi seluruh penerbangan domestiknya Jumat lalu, saat aksi kudeta berdarah itu pecah. (Ant)

DILARIKAN Sambungan Halaman 2

sukar bernafas, biji kacang itu malah bertambah masuk kedalam, membuat ia menangis akibat rasa nyeri bercampur geli. Ibu korban melihat tingkah anaknya yang agak aneh itu segera menghampiri. Alangkah terkejutnya ketika mengetahui di dalam hidungny ada biji kacang, hingga membuat selsi rumah menjadi panik.

Diduga kacang yang masuk ke dalam hidung korban dengan udahnya itu, akibat lohng hidung korban sangat banyak hitungnya hingga kacang itu dengan mudah meluncur kedalam akibat licin, orhan sangat susah disuruh mengembuskannya keluar karena tidak mengerti, malah korban menyedotnya masuk kedalam lagi.

Ketika berada di RSU Ulin hitung korban di korek dengan alat yang terbuat dari kawat. Walau korban menjerit kesakitan akhirnya biji kacang tanah itu dapat ditarik keluar. Hari itu juga korban sudah diperbolehkan pulang, dan membuat kedua orang tuanya lega dan tertawa terbahak bahak setelah melihat kacang itu menggelinding di lantai.

TAK AKAN Sambungan Halaman 1

lon ketua umum adalah anggota aktif AMPI yang berdasarkan rancangan AD/ART yang akan disempurnakan, harus memenuhi kriteria-kriteria antara lain, pernah menjadi pengurus minimal satu periode. Telah mengikuti penataran P-4. Berprestasi, berdedikasi serta loyal terhadap organisasi dan negara. Dipilih dari dan oleh peserta Munas.

Dijelaskan, Munas akan dibuka oleh Ketua Umum Golkar Wahono diikuti dengan ceramah dan pengarahan dari Menteri Sosial Harjadi Soebadio, Menteri Penerangan Harmoko, Menteri Tenaga Kerja Cosmos Batubara, Ketua Umum DPP Golkar Wahono, Menteri Ali Alatas, Panglima Jenderal Try Sutrisno dan Menpora Akhat Tanjung.

Tema Munas adalah "AMPI wadah pendidikan kader, untuk melancarkan manusia-manusia Indonesia yang bertakwa, berkualitas, jujur, demokratis dan berprestasi. Demikian wartawan Perwakilan Bersama Surat Kabar Nasional di Daerah di Jakarta melaporkan. (KPB/Sit)

PENGUMUMAN LELANG Nomor: 7542/P1/B. Diberitahukan bahwa dengan perantara Kantor Lelang Negara Kelas II Banjarmasin, kami akan mengadakan lelang atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Hasanuddin Banjarmasin direncanakan pada: Hari dan tanggal: Senin, 8 Januari 1990. Jam: 10.00 Wita. Tempat: Kantor Kepala Daerah Pos dan Giro IX Jl. Basuki Rahmat No.2 Banjarmasin 70111. Barang yang akan dilelang berupa: a. Tanah seluas 693 meter persegi. b. Bangunan di atas tanah tersebut terdiri dari bangunan nomor 58 Toko Sumber Lancar, nomor 60 Toko Hasanuddin, nomor 62 Toko Gembira, nomor 64 Toko Mulla Jaya, nomor 66 Toko Jawa Timur dan nomor 68 Kantor Pos dan Giro dengan luas seluasnya 1296 meter kubik (2 lantai). Kepada yang berminat dapat berhubungan dengan: 1. Kepala Kantor Lelang Negara Kelas II Banjarmasin, Jl. Brigjen H. Hasan Basri No.2 Banjarmasin 70123. 2. Kepala Kantor Pos dan Giro Besar Banjarmasin, Jl. Lambung Mangkurat No.17 Banjarmasin 70111. pada jam kerja kantor semenjak pengumuman ini sampai dengan tanggal 6 Januari 1990 untuk mendapatkan penjelasan lebih lanjut. Kepala Daerah Pos Don Giro IX.

DIJUAL RUMAH DAN TOKO Dua buah rumah dan toko bertingkat II dengan luas 170 meter persegi dan sebuah rumah dan toko bertingkat II dengan luas 200 meter persegi dengan kapalitas listrik dan leding berokasi di Kompleks Waringin Kenangan J.A.Yani 434, 436 dan 436 A km 5,5 Banjarmasin sertifikat hak milik masing-masing nomor 782, 783 dan 1561 penitah serius hubungi Urif Suharyanto telp.2745.

B. POST 9-12-1989