



MAHKAMAH AGUNG  
REPUBLIK INDONESIA

Jakarta, 4 Mei 1982

Nomor : MA/Pemb/1224/82  
Lampiran : 1 (satu)

Kepada Yth.  
Sdr. Ketua Pengadilan Negeri  
Sdr. Ketua Pengadilan Tinggi  
di Seluruh Indonesia

**SURAT - EDARAN**  
**Nomor : 2 Tahun 1982**

tentang

**Sengketa sewa menyewa perumahan**

- I. Sehubungan dengan telah diundangkannya PP No. 55 Tahun 1981 tanggal 24 Desember 1981 tentang perubahan atas PP No. 49 Tahun 1963 mengenai pengalihan kewenangan mengadili sengketa sewa menyewa perumahan dari KUP pada Pengadilan Negeri, maka mengingat Surat Edaran No. 5 Tahun 1964 tanggal 5 Maret 1964 (tentang penyelesaian perkara mengenai sewa menyewa rumah) dan Surat Edaran No. 6 Tahun 1964 tanggal 9 Maret 1964 (tentang penyelesaian perkara-perkara mengenai sewa menyewa/penggunaan rumah) sekarang tidak ada relevansinya lagi, serta Surat Edaran No. 18 Tahun 1964 tanggal 17 Desember 1964 (tentang penyelesaian perkara mengenai perumahan yang tidak ada sangkut paut dengan sewa menyewa) tidak diperlukan lagi, maka dengan ini mahkamah Agung mencabut surat-surat edaran tersebut di atas.
- II. Sehubungan dengan butir I tersebut di atas, bersama ini diberikan petunjuk-petunjuk sebagai berikut:
  1. Sebagai pelaksanaan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Sosial RI, Menteri Dalam Negeri RI dan Keputusan Menteri Sosial RI No. 18/HUK/KEP/V/1982 tanggal 1 Mei '82 yang untu jelasnya bersama ini disampaikan pula kepada Saudara sebagai lampiran Surat Edaran ini, Pengadilan Negeri akan menerima pelimpahan berkas-berkas perkara dari KUHP yaitu:
    - a. Perkara sewa menyewa perumahan yang telah diputus oleh kantor Urusan Perumahan, tetapi oleh para pihak belum

diajukan permohonan banding pada saat mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (tanggal 24 Desember 1981), sedangkan tenggang waktu untuk mengajukan banding belum dilampaui batas waktu 30 (tiga puluh) hari.

- b. Perkara sewa menyewa perumahan yang telah diputus oleh Kantor Urusan Perumahan, yang permohonan bandingnya belum diteruskan kepada Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II/Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
  - c. Perkara sewa menyewa perumahan yang pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (tanggal 24 Desember 1981), sedang diproses oleh Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II, khusus Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam tingkat banding.
2. Pelimpahan perkara-perkara tersebut lengkap dengan dokumen-dokumen dan biaya yang ada, dilakukan masing-masing dengan suatu penetapan oleh instansi yang bersangkutan (KUP atau Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II/Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta).
  3. Perkara-perkara tersebut masing-masing dicatat dalam buku register perkara Perdata dengan diberi nomor dan selanjutnya diperlakukan sebagai perkara Perdata biasa.
  4. Dalam memeriksa perkara-perkara tersebut diperlakukan Hukum Acara Perdata biasa dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
    - a. Putusan-putusan KUP yang dimaksud dalam butir II 1. a.b.c., merupakan putusan dari peradilan semu yang tunduk pada kaidah hukum Publik dengan titik berat pada pertimbangan sosial ekonomis belum mempunyai kekuatan hukum tetap.
    - b. Bagi peradilan Perdata putusan tersebut belum mempunyai kekuatan/akibat hukum, karenanya tidak mempunyai kekuatan mengikat yang sempurna.

Namun segala apa yang telah terjadi dalam pemeriksaan ditingkat KUP beserta keputusannya, hendaknya diperhatikan sebagai bahan pertimbangan.
    - c. Dalam memeriksa perkara tersebut hendaknya para Hakim yang bersangkutan bersikap luwes dengan memberi petunjuk-petunjuk prosedural seperlunya antara lain dengan menganjurkan perbaikan-perbaikan/penyempurnaan, sehingga kekurangan-kekurangan segi formal dapat dibetulkan.

- d. Agar masa peralihan tersebut dapat diakhiri dalam waktu singkat, maka penyelesaian dari perkara-perkara tersebut hendaknya segera ditangani.
5. Apabila Pengadilan Tinggi menerima perkara-perkara Perdata dari Pengadilan Negeri yang gugatan pokoknya tentang sengketa sewa-menyewa perumahan yang telah diputus Pengadilan Negeri dengan menyatakan dirinya tidak berwenang berdasarkan PP 49/1963 yang pada saat berlakunya PP 55/1981 belum sempat diputusnya, maka dengan berlakunya PP 55/1981 tersebut pada azasnya Pengadilan Tinggi memerintahkan kepada Pengadilan Negeri agar memeriksa kembali dan memutus pokok perkaranya.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

**KETUA MAHKAMAH AGUNG RI,**

ttd.

**M U D J O N O**

Tembusan:

1. Yth. Sdr. Menteri Dalam Negeri RI
2. Yth. Sdr. Menteri Sosial RI
3. Yth. Sdr. Menteri Kehakiman RI



**DEPARTEMEN SOSIAL  
REPUBLIK INDONESIA**

**KEPUTUSAN MENTERI SOSIAL RI  
NOMOR: 18/HUK/KEP/V/1982  
TENTANG  
PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 55 TAHUN 1981 TENTANG PERUBAHAN ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 49 TAHUN 1963  
TENTANG  
HUBUNGAN SEWA MENYEWAWA PERUMAHAN.  
MENTERI SOSIAL REPUBLIK INDONESIA,**

**Menimbang :** bahwa sehubungan dengan telah diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3208) dipandang perlu untuk menetapkan Keputusan Menteri Sosial RI. tentang Petunjuk Pelaksanaanya;

**Mengingat :**

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 Pokok-pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kesejahteraan Sosial (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3039);
3. Peraturan Pemerintah RI Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2589) sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (Lembaran

Negara Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3208);

4. Keputusan Presiden RI Nomor 44 tahun 1974 tentang Pokok-pokok Organisasi Departemen;
5. Keputusan Presiden RI Nomor 45 Tahun 1974 tentang Susunan Organisasi Departemen jo Keputusan Presiden RI. Nomor 47 Tahun 1979;
6. Keputusan Presiden RI Nomor 59/M Tahun 1978 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan III;
7. Keputusan Menteri Sosial RI Nomor 10 Tahun 1975 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Sosial jo Keputusan Menteri Sosial RI. Nomor 11/HUK/IV/1980;
8. Peraturan Menteri Sosial RI Nomor 11 Tahun 1977 tentang Rumah Pengganti.

#### MEMUTUSKAN

- PERTAMA** : Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, sebagaimana tersebut dalam lampiran Keputusan ini.
- KEDUA** : Seluruh Kepala Kantor Urusan Perumahan berkewajiban untuk melaksanakan keputusan ini.
- KETIGA** : Sekretaris Jenderal Departemen Sosial berkewajiban memberikan bimbingan pengarah dan pengawasan atas pelaksanaan Keputusan ini.
- KEEMPAT** : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam penetapannya akan dibetulkan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Mei 1982

**MENTERI SOSIAL RI**

ttd.

**(SAPARDJO)**

Sesuai dengan aslinya  
SEKRETARIS JENDERAL  
DEPARTEMEN SOSIAL RI.,

ttd.

(A.M. TAMBUNAN)

Salinan Keputusan ini disampaikan kepada:

1. Bapak Presiden RI
2. Bapak Ketua Mahkamah Agung RI
3. Semua Menteri Kabinet Pembangunan III.
4. PANGKOPKAMTIB/KETUA OPSTIBPUS.
5. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I seluruh Indonesia.
6. Sekretaris Jenderal/Inspektur Jenderal/Direktur Jenderal dan Kepala Badan Litbang Sosial di lingkungan Departemen Sosial RI
7. Direktur Jenderal Hukum dan Perundang-undangan Departemen Kehakiman RI
8. Kepala-kepala Biro, Direktur, Inspektur, Sekretaris Itjen/Ditjen dan Kepala Pusat di lingkungan Departemen Sosial RI
9. Kepala Kantor Wilayah Departemen Sosial seluruh Indonesia.
10. Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia.
11. Kepala Kantor Urusan Perumahan seluruh Indonesia.
12. Kepala Biro Humas dan Kerjasama Luar Negeri Departemen Sosial RI
13. Kepala Biro Hukum Departemen Sosial RI
14. Bagian Perpustakaan dan Publikasi Departemen Sosial RI

**LAMPIRAN KEPUTUSAN MENTERI SOSIAL RI**

**NOMOR: 18/HUK/KEP/V/1982**

**Tanggal: 1 MEI 1982**

**TENTANG**

**PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
55 TAHUN 1981 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 49 TAHUN 1963 TENTANG HUBUNGAN  
SEWA MENYEWAKAN PERUMAHAN.**

**I. UMUM**

1. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, kewenangan untuk memutuskan hubungan sewa menyewa perumahan tidak lagi menjadi wewenang Kepala Kantor Urusan Perumahan.
2. Bahwa hubungan sewa menyewa perumahan tidak hanya terbatas pada sengketa pemutusan hubungan sewa menyewa perumahan tetapi mencakup pula antara lain masalah pemakaian/penggunaan perumahan dan penetapan harga sewa.
3. Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan pengalihan tugas pemutusan hubungan sewa menyewa perumahan ke Pengadilan Negeri dan dalam rangka mengadakan bimbingan, pembinaan dan pengembangan hubungan sewa menyewa perumahan, perlu diadakan penegasan terhadap beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 dalam suatu petunjuk pelaksanaan.

**II. LINGKUP PENGERTIAN**

1. Pengertian itikad baik dalam hubungan sewa menyewa perumahan mencakup perbuatan-perbuatan baik dalam rangka proses timbulnya hubungan sewa menyewa perumahan maupun dalam penggunaan perumahan.
2. Panitia Perumahan adalah Panitia Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964.

**III. MAKSUD DAN TUJUAN**

1. Menegaskan bahwa masalah hubungan sewa menyewa perumahan termasuk urusan Pemerintah Pusat yang dilaksanakan oleh Daerah dengan kewajiban mempertanggungjawabkan kepada Pemerintah Pusat.

2. Petunjuk pelaksanaan ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi Kantor Urusan Perumahan dalam menyelenggarakan tugas-tugas di bidang urusan perumahan, agar dapat dipilah-pisahkan mana yang termasuk tugas Pemerintah Daerah dan mana yang termasuk tugas Pemerintah Pusat.

#### IV. LINGKUP TUGAS KANTOR URUSAN PERUMAHAN

1. Melaksanakan urusan perumahan yang dibebankan oleh Kepala Daerah Tingkat I, berdasarkan tugas, kekuasaan dan kewajiban Kepala Daerah Tingkat I berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 jo Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963.
2. Mengatur penggunaan rumah-rumah yang statusnya berada dalam penguasaan dan pengawasan Kepala Daerah.

Pengaturan tersebut mencakup tugas-tugas;

- a. Menentukan penggunaannya, seperti halnya untuk toko, gudang, tempat tinggal, usaha dan lain-lain berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- b. Penunjukan penghuni, termasuk dalam hal ini memberikan izin untuk menghuni dan menerbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama orang yang ditunjuk.
- c. Mengawasi penggunaannya sesuai dengan peruntukkan yang telah ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan atau syarat-syarat yang tercantum dalam Surat Izin Perumahan (SIP) maupun syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian.

Dalam rangka pelaksanaan pengawasan tersebut Kepala kantor Urusan Perumahan dapat melakukan:

- 1) teguran, baik secara langsung atau tertulis,
- 2) pencabutan Surat Izin Perumahan,
- 3) pelaksanaan pengosongan secara paksa.

3. Menetapkan harga sewa

Dalam menetapkan harga sewa Kepala kantor Urusan Perumahan tetap berpedoman pada ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan. Penetapan tersebut didasarkan pada standar harga sewa yang ditetapkan oleh Kepala Daerah sesuai dengan kondisi daerah masing-masing.

Dalam menetapkan harga sewa terhadap rumah-rumah yang digunakan oleh perwakilan badan atau perusahaan asing apabila melebihi 4% Kepala Kantor Urusan Perumahan melalui Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II dengan sepengetahuan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, terlebih dahulu harus memintakan persetujuan Menteri Sosial. Permintaan



persetujuan tersebut diajukan secara tertulis dengan tembusan kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Kepala Kantor Urusan Perumahan dapat menetapkan harga sewa atas permintaan pemilik atau penghuni yang sah dan beritikad baik disini yakni mereka yang menghuni perumahan dengan suatu hak dan memenuhi kewajibannya sebagai penyewa. Dalam menetapkan harga sewa tersebut di atas Kepala Kantor Urusan Perumahan harus pula menetapkan harga sewa yang sebelumnya belum dibayar.

4. Melakukan pendaftaran terhadap pemutusan hubungan sewa menyewa perumahan yang terjadi atas sepakat kedua belah pihak.

Oleh karena dalam praktek pada saat membuat persetujuan sewa menyewa perumahan ditentukan pula syarat serta cara membayar harga sewa, maka hal semacam inipun perlu didaftarkan. Pendaftaran tersebut dimaksudkan agar Kepala Kantor Urusan Perumahan dapat memberikan perlindungan pada pihak yang beritikad baik, sehingga kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak-pihak dapat dilaksanakan dengan bantuan Kepala Kantor urusan Perumahan, dan menertibkan mereka yang beritikad buruk, misalnya dengan melaksanakan pengosongan terhadap perumahan yang menjadi obyek persetujuan.

Kesepakatan mengenai pemutusan hubungan sewa menyewa dan kesepakatan sewa menyewa dengan batas waktu yang tidak didaftarkan mendapat perlindungan seperti kesepakatan yang didaftarkan, akan tetapi untuk pelaksanaannya Kepala Kantor Urusan Perumahan diminta mengadakan/melakukan penelitian yang seksama, sebab ada kemungkinan kesepakatan itu isisnya menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya bidang perumahan atau ketentuan hukum lainnya.

5. Menyelesaikan dan memutuskan bersama-sama dengan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Pekerjaan Umum persoalan perumahan Pemerintah atau perumahan umum yang dipergunakan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan dalam *Burgelijke Woning Regeling* (Stbl. 1934 Nomor 147 jo Stbl. 1949 Nomor 388).
6. Melaksanakan pengosongan.
  - a. Dalam melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, hendaklah diperhatikan bahwa yang dapat dikualifikasikan sebagai "penggunaan perumahan tanpa hak":

- 1) Apabila seseorang atau badan memasuki, menghuni atau menggunakan perumahan dengan menyeroobot tanpa sepengetahuan dan seizin pemilik atau yang berhak memberikan izin.
- 2) Penggantian penghuni atas persetujuan penghuni lama tetapi tidak seizin dan sepengetahuan dari pemilik atau yang berhak memberikan izin.
- 3) Apabila seseorang atau badan menghuni atau menggunakan perumahan melampaui jangka waktu yang telah dijanjikan/disepakati.

Baik penggantian penghuni maupun penghunian perumahan yang melampaui jangka waktu yang disepakati sebagai tersebut pada angka 2) dan 3) di atas tidak dapat dikategorikan/dikualifikasikan sebagai penggunaan perumahan tanpa hak, bilamana memenuhi persyaratan antara lain:

- a) Seseorang atau badan tersebut telah menggunakan perumahan 5 (lima) tahun secara terus menerus.
- b) Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut, menjadi penghuni yang beritikad baik antara lain:
  - memenuhi kewajibannya sebagai penghuni dengan membayarkan uang sewa;
  - memelihara rumah dengan baik, tidak merombak bangunan.
- c) tidak adanya teguran/keberatan dari pemilik atau yang berhak memberi izin. Teguran atau keberatan tersebut harus dapat dibuktikan bahwa telah dilakukan secara tertulis.
- b. Demikian pula termasuk dalam kewenangna sebagaimana dimaksud dalam sub a untuk melakukan pengosongan terhadap kasus-kasus sengketa perumahan yang diselesaikan menurut ketentuan Pasal 24 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

## V. PANITIA PERUMAHAN

### 1. Tugas Panitia Perumahan.

- a. Membantu dan memberi saran serta pertimbangan pelaksanaan koordinasi urusan perumahan di daerah baik diminta atau tidak oleh Kepala daerah.

- b. Memberikan pertimbangan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan dalam menetapkan harga sewa.
  - c. Menetapkan nilai perumahan.
- 2. Fungsi Panitia Perumahan.
  - a. Sebagai pembantu Kepala Daerah dalam mengkoordinasikan pelaksanaan urusan perumahan di Daerah.
  - b. Sebagai badan/panitia:
    - yang memberikan pertimbangan dalam hal menetapkan harga sewa dan,
    - menetapkan nilai perumahan.
- 3. Tatacara Pemberian Pertimbangan.
 

Pertimbangan Panitia Perumahan diberikan baik diminta atau tidak. Permintaan pertimbangan kepada Panitia Perumahan dilakukan secara tertulis. Panitia Perumahan harus sudah memberikan pertimbangan tersebut secara tertulis selama-lamanya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak diterimanya permintaan.

## VI. BIAYA ADMINISTRASI

Biaya administrasi yang dapat dibebankan kepada pihak-pihak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3208, meliputi :

- biaya penetapan harga sewa yang mencakup biaya Panitia Perumahan untuk menaksir nilai perumahan sebagaimana tersebut dalam Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981;
- biaya blangko formulir permohonan;
- biaya pemanggilan pihak-pihak;
- biaya persidangan;
- biaya pengurusan Surat izin Perumahan (SIP) dan
- biaya pengosongan.

Selama Pedoman biaya tersebut belum diadatkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, maka Kepala Kantor Urusan Perumahan dapat berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat I atau Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

## VII. SURAT IZIN PERUMAHAN (SIP)

Menurut Pasal 13 a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, syarat-syarat penggunaan perumahan akan diatur oleh Menteri Sosial RI.

Syarat-syarat tersebut sebelumnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Sosial RI. Nomor 7 tahun 1965 tentang Penggunaan Perumahan dalam Masa Peralihan. Selama belum diadakan penyempurnaan terhadap Peraturan Menteri Sosial RI tersebut, maka Peraturan Menteri Sosial RI Nomor 7 Tahun 1965 tentang Penggunaan Perumahan dalam Masa Peralihan tetap dipakai sebagai pedoman.

Bagi Pemerintah daerah yang sudah mengadakan peraturan mengenai syarat-syarat ini sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Menteri Sosial tersebut, tetap masih dapat digunakan.

## VIII. TATA CARA PELAKSANAAN PENGOSONGAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981 tentang Perubahan atas peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan terdapat perbedaan pelaksanaan pengosongan antara lain ketentuan Pasal 14 ayat (1) dengan Pasal 14 ayat (4).

### 1. Pelaksanaan Pengosongan oleh kantor Urusan Perumahan.

Kepala Kantor Urusan Perumahan hanya berwenag melaksanakan pengosongan terbatas pada:

- a. perumahan yang digunakan tanpa suatu hak;
- b. perumahan yang ber SIP yang SIP-nya dicabut karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Menteri Sosial. dalam hal ini tidak termasuk yang SIPnya dicabut, sebagai akibat adanya putusan Pengadilan;
- c. pelaksanaan penyelesaian perkara sewa menyewa perumahan sebagai diatur dalam Pasal 24 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981.

Tata cara pelaksanaan pengosongan yang dilakuakn oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan supaya memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- Dalam setiap pengosongan perumahan hendaklah diusahakan agar dapat dilaksanakan secara suka rela. Apabila upaya tersebut tidak berhasil barulah dilakukan pengosongan secara paksa.
- Dalam hal pengosongan dilaksanakan secara paksa, Kepala Kantor Urusan Perumahan hendaklah sebelum melaksanakan pengosongan terlebih dahulu harus memberikan peringatan 3 kali berturut-turut dalam waktu 45 hari.
- Dalam waktu 2x24 jam setelah pelaksanaan pengosongan baik yang dilakukan secara sukarela maupun secara paksa Kepala Kantor Urusan Perumahan berkewajiban membuat Berita Acara yang ditanda tangani oleh kepala Kantor Urusan Perumahan atau pejabat yang ditunjuk dan penghuni atau kuasanya. Bilaman penghuni atau kuasanya tidak bersedia menanda tangani Berita Acara Pelaksanaan pengosongan, maka Berita Acara itu dapat ditanda tangani oleh 2 (dua) orang saksi yang terdiri dari pejabat Instansi Sosial dan Kepolisian setempat.

Berita Acara tersebut memuat antara lain:

- keadaan barang yang dikeluarkan,
- tempat/alamat barang-barang tersebut disimpan,
- perhitungan biaya penyimpanan barang, bila penyimpanan itu memerlukan biaya.

Biaya penyimpanan barang tersebut dibebankan kepada pemilik barang.

## 2. Pelaksanaan pengosongan oleh Pengadilan Negeri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, pelaksanaan pengosongan terhadap perumahan yang hubungan sewa menyewanya diputuskan oleh Pengadilan Negeri, sepenuhnya menjadi wewenang Pengadilan Negeri.

Tatacara pelaksanaan pengosongan terhadap rumah-rumah yang ber SIP, yang hubungan sewa menyewanya diputuskan oleh Pengadilan akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri setelah Surat Izin Perumahan (SIP) terhadap perkara sewa menyewa perumahan yang telah diputus oleh Pengadilan yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dilakukan berdasarkan atas pemberitahuan tertulis dari Ketua Pengadilan Negeri atau permohonan tertulis dari pihak yang berperkara. Pemberitahuan atau permohonan tersebut disamping menyatakan bahwa telah ada

putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dari Pengadilan juga mememintakan pencabutan SIP, dengan melampirkan salinan dari putusan Pengadilan dimaksud. SIP yang dimohonkan untuk dicabut harus jelas nomor dan tanggalnya. Penetapan pencabutan Surat Izin Perumahan tersebut oleh Kepala kantor Urusan Perumahan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

#### IX. TATACARA PENYELESAIAN PERKARA SEWA MENYEWA PERUMAHAN YANG MASIH DALAM PROSES

1. Berdasarkan Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, maka perkara-perkara sewa menyewa perumahan dapat dikelompokkan menjadi :
  - a. Kelompok pertama.  
Sudah diputus pada tingkat terakhir dan putusannya telah dilaksanakan.
  - b. Kelompok kedua.  
Sudah diputus tetapi putusannya belum dilaksanakan.
  - c. Kelompok ketiga.  
Belum diputus.
2. yang dimaksud dengan perkara sewa menyewa perumahan yang masih dalam proses adalah perkara-perkara yang termasuk dalam kelompok kedua dan kelompok ketiga.
  - a. Perkara-perkara sewa menyewa perumahan yang termasuk dalam kelompok kedua yakni yang sudah diputus tetapi putusannya belum dilaksanakan adalah:
    - 1) Sudah diputus di tingkat banding oleh Bupati/Walikota/Daerah Kepala Daerah Tingkat II/Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
    - 2) Putusan Kepala Kantor Urusan perumahan/Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena tidak dimintakan banding atau telah lewat waktu bandingnya.

Tatacara penyelesaian perkara-perkara sewa menyewa perumahan yang termasuk dalam kelompok ini didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Sosial RI dan Menteri Dalam Negeri RI tentang TATACARA PENYELESAIAN PERKARA-PERKARA SEWA MENYEWA PERUMAHAN ATAU

## PENGUNAAN PERUMAHAN YANG SUDAH DIPUTUS TETAPI PUTUSANNYA BELUM DILAKSANAKAN.

Untuk membantu proses penyelesaian perkara-perkara yang termasuk dalam kelompok ini, Kepala Kantor Urusan Perumahan/ Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta membuat daftar inventarisasi tentang perkara-perkara dimaksud. Daftar inventarisasi tersebut mencakup resume tentang kasus posisi sengketa, tahapan proses penyelesaian perkara serta saran tindak penyelesaian. Selanjutnya Kepala Kantor Urusan Perumahan/ Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta menyerahkan daftar tersebut kepada Menteri Sosial RI dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri RI, Gubernur Kepala daerah Tingkat I setempat dan Bupati/Walikota/ Kepala Daerah Tingkat II setempat. Penyampaian daftar tersebut kepada Menteri Sosial RI dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan setelah Petunjuk pelaksanaan ini diterima.

Mengenai berkas-berkas perkara sewa menyewa perumahan yang termasuk dalam daftar inventarisasi tersebut apabila tidak diminta oleh Menteri Sosial RI, menjadi kewajiban Kepala Kantor Urusan Perumahan/Dinas Perumahan daerah Khusus Ibukota Jakarta untuk menyimpannya dengan baik.

- b. Perkara-perkara sewa menyewa perumahan yang termasuk dalam kelompok ketiga yakni yang belum diputus adalah:
  - 1) Perkara sewa menyewa perumahan yang telah diputus oleh Kantor Urusan Perumahan, tetapi oleh para pihak belum diajukan permohonan banding pada saat mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (tanggal 24 Desember 1981), sedangkan tenggang waktu untuk mengajukan banding belum melampaui batas waktu 30 (tiga puluh) hari.
  - 2) Perkara sewa menyewa perumahan yang telah diputus oleh Kantor Urusan Perumahan, tetapi oleh Kantor Urusan Perumahan permohonan banding para pihak belum diteruskan kepada Bupati/Walikota/ Kepala Daerah Tingkat II/ Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
  - 3) Perkara sewa menyewa perumahan yang ada pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 (tanggal 24 Desember 1981), permohonan bandingnya sedang diproses oleh Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah Tingkat II, khusus untuk daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Tatacara penyelesaian perkara-perkara sewa menyewa perumahan termaksud pada huruf b angka 1), 2) dan 3) dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Terhadap perkara-perkara termaksud pada huruf b angka 10 dan 2) Kepala kantor Urusan Perumahan melimpahkan perkara-perkara termaksud lengkap dengan keseluruhan dokumen-dokumen perkara dan sisa biaya perkara kalau ada, kepada Pengadilan Negeri.
- b. Terhadap perkara termaksud pada huruf b angka 3), Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II/Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta, mengeluarkan Surat Penetapan yang isinya menyatakan terhitung sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tidak berwenang lagi memeriksa dan memutus pada tingkat banding semua perkara sewa menyewa perumahan yang oleh para pihak telah diajukan permohonan banding tetapi belum diputus oleh Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II/Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Berdasarkan Surat Penetapan termaksud Bupati/walikotamadya Kepala daerah Tingkat II/Gubernur Kepala daerah Khusus Ibukota Jakarta, melimpahkan perkara termaksud lengkap dengan keseluruhan dokumen-dokumen perkara dan sisa biaya perkara kalau ada, kepada Pengadilan Negeri, yang pelaksanaan pelimpahannya dilakukan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan.

#### **X. PENUTUP**

Petunjuk Pelaksanaan ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 1 Mei 1982

MENTERI SOSIAL RI,

ttd

(SAPARDJO)

Sesuai dengan aslinya

SEKRETARIS JENDERAL  
DEPARTEMEN SOSIAL RI

ttd

(A.M. TAMBUNAN)