



SALINAN SURAT KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KEPALA  
DAERAH TINGKAT II BANDUNG

Tanggal : 30 Januari 1975  
Nomor : 1572/75  
Perihal : Rumah di Jalan Karyawan No. 59 Bandung.  
Lampiran : -

**KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
BANDUNG**

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II BANDUNG;

- Membaca : 1. Surat dari Sdr. Liem Khian Ik (Mursalim) Jalan Karyawan No. 59 Bandung, tertanggal 26 November 1969 yang pada pokoknya berisi suatu permohonan banding atas surat keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung tertanggal 1 Nopember 1969 No. 45/Kpts-R/69, supaya dibatalkan dan mengeluarkan surat keputusan yang baru, selanjutnya disebut **Pembanding**;
2. Durat dari Mr. Soeparan, Jalan Karyawan No. 6 Bandung tertanggal 15 November 1969, yang pada pokoknya berisi suatu permohonan agar surat keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotmadya Daerah Tingkat II Bandung diperbaiki, selanjutnya disebut **Terbanding**;
3. Surat Keputusan Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung tertanggal 1 November 1969 No. 45/Kpts-R/69 dengan diktum sebagai berikut :
- I. Mengabulkan permohonan Pemohon sebagaimana termaksud dalam surat permohonannya tersebut dengan ketentuan bahwa kepada Termohon diijinkan menghuni rumah sengketa selama 3 (tiga) tahun lagi, tanpa kewajiban membayar sewa rumah;
  - II. Mencabut kembali dan menyatakan tidak berlaku S.I.M tertanggal 8 Januari 1960 No. 2159 a.n. Liem Khian Ik;
  - III. Membuka kembali penyegelan ruangan III dan selanjutnya menyerahkan hak penggunaanya kepada Pemohon;
  - IV. Memerintahkan kepada Termohon Liem Khian Ik berikut orang-orang yang telah mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Pemohon, setelah waktu 3 (tiga) tahun itu berakhir;
  - V. Membebaskan kepada Pemohon untuk membayar ongkos perkara;
  - VI. Menetapkan surat keputusan ini berlaku sejak tanggal penetapannya;
4. Semua surat-surat yang bersangkutan dengan sengketa perumahan tersebut.
- Menimbang : 1. Bahwa permohonan banding dari **Pembanding** maupun dari pihak **Terbanding** diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat menurut peraturan yang berlaku, oleh karena mana permohonan tersebut dapat diterima untuk diperiksa;

2. Bahwa yang menjadi sengketa adalah rumah di Jalan Karyawan No. 59 Bandung, milik Terbanding berdasarkan Sertifikat K.P.3.T Bandung tertanggal 22 –9-1965 Hak Milik No. 505;
3. Bahwa Pembanding menghuni rumah tersebut atas dasar perjanjian sewa menyewa dengan Terbanding (Surat Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 22 april 1961) dan atas dasar S.I.M Kantor Urusan Perumahan tertanggal 8-1-1960 No. 2159, sehingga dengan demikian Pembanding adalah penghuni syah pada rumah sengketa tersebut;
4. Bahwa rumah yang disewakan kepada Pembanding i.c. Sdr. Liem Khian Ik. (Mursalim) pada mulanya merupakan rumah seluruhnya dengan bijgobouwen (bangunan tambahan) seperti garasi dan bagian belakang, tetapi kemudian hanya merupakan rumah induk saja yang terdiri dari ruangan tamu, ruangan makan dan 4 (empat) ruangan tertutup yang dapat digunakan sebagai ruangan tidur, sedangkan kamar pavilyun asal garasi dan kamar belakang garasi disewakan dan dihuni masing-masing oleh keluarga lain;
5. Bahwa pada mula-mula rumah tersebut disewakan kepada Pembanding dalam fungsinya sebagai pimpinan dari P.T, Rajawali yang berkantor di Jalan Karyawan No. Bandung, tetapi sejak diberhentikan Pembanding dari pekerjaan tersebut rumah tersebut (Jalan Karyawan No. 59), jadi bagiannya yang dihuni oleh Pembanding, digunakan terus Pembanding dan disewa dari Terbanding cara pribadi Pembanding;
6. Bahwa selama Pembanding masih bekerja dan menghuni rumah tersebut sebagai pimpinan dan perwakilan dari P.T Rajawali, tidak pernah timbul atau terjadi suatu kesulitan, tetapi kesulitan timbul setelah Pembanding diberhentikan dari pekerjaannya dan mulai berusaha untuk diri pribadinya;
7. Bahwa Terbanding telah memohon penghentian sewa menyewa atas dasar penyalahgunaan-penyalahgunaan yang telah dilakukan oleh Pembanding telah mempergunakan rumah tersebut tidak sebagaimana mestinya sebagai suatu rumah tinggal;
8. Bahwa dengan alasan penyalah-gunaan rumah yang bersangkutan an oleh Pembanding, antara lain pihak Pembanding tidak mem-pergunakan rumah tersebut sebagaimana mestinya dan fungsi-nya sebagai rumah tinggal, membuka bengkel mobil tanpa HO dan tanpa seijin dari Pemilik, membuat kotor rumah dll. Terbanding telah mengajukan permohonan kepada KUP Kota-madya Bandung agar perjanjian sewa-menyewa dihentikan;
9. Bahwa sebagai bukti<sup>2</sup> adanya penyalah-gunaan<sup>2</sup> rumah bersang kutan oleh pihak Pembanding, terlebih dahulu telah diadakan pemeriksaan setempat oleh petugas<sup>2</sup> K.U.P.; hal mana ternyata benar i.c. rumah bagian samping kotor, halaman kotor, ada Bus sedang diperbaiki, banyak olie dan minyak<sup>2</sup> mobil terceceran di halaman;
10. Bahwa Pembanding telh mempergunakan halaman samping dan belakang rumah sengketa tersebut sebagai tempat memperbaiki bus<sup>2</sup> INTRAS Ltd, perusahaan yang dipimpin oleh Pembanding, sehingga disamping menyebabkan halaman rumah menjadi kotor juga memungkinkan timbulnya bahaya kebakaran karena banyak dipergunakan minyak diesel/solar;

11. Bahwa telah beberapa kali tembok batas rumah rusak karena tertabrak bus2 yang masuk halaman rumah sengketa tersebut;
12. Bahwa atas usaha-usaha Terbanding sendiri dan kemudian atas kesadaran dari Pembanding, perbuatan-perbuatan Pembanding tersebut telah dihentikan, sedang kemungkinan Pembanding untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sama tak ada atau setidaknya-tidaknya kurang meyakinkan, mengingat Terbanding sendiri telah membuat penyegelan-penyegelan a.l. berupa tiang-tiang tembok;
13. Bahwa pihak Pembanding telah pula mendirikan Perusahaan rajut/konveksoi di rumah sengketa dengan memperlihatkan izin HO, padahal ternyata izin HO itu untuk tempat No. 61 bukan untuk No. 59;
14. Bahwa KUP Kotamadya Bandung setelah meneliti sesuai dengan ketentuan peraturan yang beralku untuk itu dan setelah mendapat pertimbangan dari Panitia Perumahan Kotamadya Bandung telah mengabulkan permohonan pihak Terbanding dengan mengeluarkan surat keputusannya tertanggal 1 November 1969 No. 45/Kpts-R/69 tersebut di atas;
15. Bahwa Kepala keputusan Kepala K.U.P Kotamadya Bandung tersebut diatas Pembanding telah mengajukan banding dengan suratnya tertanggal 26 November 1969, demikian pula pihak Terbanding telah mengajukan banding dengan suratnya tertanggal 15 November 1969;
16. Bahwa oleh pihak Pembanding dalam memorie bandingnya dikemukakan bahwa Pembanding sangat berkeberatan terhadap keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung tersebut berdasarkan atas :
  1. Status pihak-pihak yang bersengketa;
  2. Penilaian kebutuhan penggunaanya;
  3. Pelanggaran hukum dalam keputusan K.U.P. Kotamadya Bandung;
17. Bahwa mengenai status pihak-pihak yang bersengketa, Pembanding menyatakan telah menghuni rumah sengketa itu sejak bulan Januari 1960 menurut S.I.M 8-1-1960, lagi pula dengan izin Terbanding dan dengan perjanjian sewa menyewa yang diakui oleh Terbanding;
18. Bahwa pihak Pembanding mengemukakan bahwa, Pembanding adalah seorang penyewa yang baik dan dengan itikad baik lagi pula telah menempati rumah tersebut baik dengan izin Terbanding maupun dengan izin dari K.U.P Kotamadya Bandung, dan Pembanding mempergunakan rumah yang disampingnya untuk sebuah perusahaan "INTRAS", telah diketahui pula oleh pihak Terbanding dan Terbanding mengetahui pula terlebih dahulu akan akibat-akibat pemakaian rumah untuk suatu perusahaan pengangkutan, hal mana terbukti dengan dibiarkannya Pembanding menggunakan persil tersebut, bahkan Terbanding telah meminta andil kosong dalam perusahaan tersebut serta duduk dalam direksi;

19. Bahwa Pembanding mengemukakan, karena ditolaknya pihak Terbanding oleh Pembanding untuk menjadi “pemegang andil kosong” dari perusahaan Pembanding dan duduk menjadi direksi dalam perusahaan tersebut, maka mulailah Terbanding mencari-cari kesalahan-kesalahan Pembanding dalam penggunaannya rumah yang disewanya itu sehingga Pembanding sebagai penyewa sejak itu mengalami kesulitan-kesulitan dari Terbanding dengan misalnya mengadakan perubahan-perubahan pada ruangan-ruangan yang disewanya tanpa izin terlebih dahulu dari Pembanding sebagai penyewa yang syah menurut hukum;
20. Bahwa dalil-dalil merusak Pembanding hanyalah dicari-cari saja justru karena ditolaknya permintaan Terbanding untuk memperoleh andil kosong dari Pembanding, dan Pembanding sadar akan apa yang diperbuatnya dan Pembanding bersedia untuk membereskan dan memperbaiki segala kerusakan-kerusakan yang mungkin dibuat oleh keluarganya, asalkan bukan kerusakan-kerusakan yang terjadi karena usia rumah tersebut;
21. Bahwa Pembanding mengemukakan bahwa, dalam kenyataannya Terbanding tidak membutuhkan perluasan akomodasi karena Terbanding memiliki sekian rumah dan persil dan karenanya mempunyai penghasilan yang besar dan termasuk orang dari golongan yang berada, sedang Pembanding meskipun sebagai seorang pengusaha tetapi tidak memiliki rumah sehingga Pembanding merasa kedudukan sosial ekonominya lebih lemah dari pada Terbanding;
22. Bahwa pihak Pembanding membutuhkan rumah tinggal di Jalan Karyawan No. 59 itu bukan saja sebagai rumah tinggal, tetapi karena letaknya dekat dengan kantor INTRAS dimana Pembanding bekerja yang mana menurut Pembanding, perusahaan angkutan INTRAS dalam alam Pelita sekarang ini membantu berputarnya roda ekonominya lebih lemah dari pada Terbanding;
23. Bahwa Terbanding tidak dapat menyetujui dan berkebaratn terhadap diktum putusan Kepala K.U.P. yang dianggap terlalu bijaksana dengan mengizinkan Pembanding tetap tinggal dalam rumah sengketa untuk selama 3 (tiga) tahun lagi tanpa membayar sewa, sedangkan sikap dan perbuatan Pembanding nyata-nyata sudah terbukti dengan tidak segan-segan mengelabui Kepala K.U.P dengan memberikan keterangan palsu mengenai izin HO untuk perajutan;
24. Bahwa Terbanding memang mengakui bahwa Terbanding secara kontinue telah melakukan usaha-usaha penertiban antara lain dengan memasang patok-patok pada jalan masuk kerumah sengketa tersebut, tetapi Terbanding menolak dengan tegas bilamana dikatakan bahwa penghentian penyalahgunaan adalah atas kesadaran dari Pembanding; karena hanya setelah adanya /dilakukannya desakan-desakan dan tindakan-tindakan dari pihak Terbanding dan terutama dari para petugas Kotamadya Bandung terhadap Pembanding barulah Pembanding karena terpaksa, bukan menghentikan penyalahgunaan –penyalahgunaan tetapi hanya mengurangnya, jadi tegas bukan atas kesadaran Pembanding sendiri akan tetapi karena terpaksa;

25. Bahwa Terbanding tidak dapat menyetujui pendapat dan pertimbangan dari Kepala K.U.P yang menyatakan bahwa : “Kemungkinan Pembanding melakukan perbuatan-perbuatan yang sama tidak ada atau setidaknya kurang menyakinkan, mengingat Terbanding sendiri telah membuat penyegelan-penyegelan, antara lain berupa tiang-tiang tembok”, karena hingga saat sekarang (waktu pemasukan surat banding November 1969) pihak Pembanding masih meneruskan perusahaan perajutan di dalam rumah sengketa dan masih tetap membiarkan dan mengizinkan halaman muka ramai dan gaduh karena para penumpang bus, tukang beca dan pedagang-pedagang tetap mempergunakan halaman yang menimbulkan gangguan. Oleh karenanya Terbanding menolak secara tegas jika dikatakan bahwa penyalahgunaan telah dihentikan oleh Pembanding;
26. Bahwa Terbanding mengemukakan, bahwa diktum sub nomor keempat dengan keputusan Kepala K.U.P adalah melebihi dari apa yang dituntut oleh Terbanding, yaitu bahwa tuntutan Terbanding adalah penghentian sewa menyewa dan pengosongan bagian depan rumah induk saja, sedangkan keputusan Kepala K.U.P menyangkut pula pengosongan beberapa kamar yang dihuni oleh lain orang dengan perjanjian sewa tersendiri dengan Terbanding, yaitu bagian yang dihuni oleh keluarga-keluarga Tan Keng An dan keluarga Kehon yang sama sekali tidak ada sangkut pautnya dengan perbuatan-perbuatan penyalahgunaan oleh Pembanding, terhadap keluarga-keluarga mana Terbanding sama sekali tidak mengajukan suatu tuntutan pengosongan, juga tidak dimaksudkan dan tidak dikehendaki dari pihak terbanding, hal-hal mana telah dikemukakan dalam pemeriksaan dihadapan Panitia Perumahan Kotamadya Bandung;
27. Bahwa dikemukakan pula oleh Terbanding mengenai sikap dan perbuatan Pembanding yaitu mengenai penghunian ruangan No. III yang pada permulaanya disewakan dan dihuni oleh keluarga Achjar, kaan tetapi lalu diusur dan dikeluarkan oleh Pembanding, notabene dengan menggunakan atau lebih tepat disebut dengan menyalahgunakan nama Terbanding. Kemudian setelah ruangan No. III menjadi kosong karena ditinggalkan oleh keluarga Achjar, Pembanding memasukkan keluarga Pryo tanpa sepengetahuan dari Terbanding. Dan setelah keluarga Pryo sadar menginsyafi bahwa mereka akan menjadi korban oleh pihak Pembanding, maka keluarga Pryo lalu meninggalkan ruangan No. III dan menyerahkan kepada Terbanding, yang kemudian disegel oleh K.U.P atas permintaan Terbanding, hal tersebut khusus untuk menghindarkan ruangan No. III ini diserobot oleh Pembanding;
28. Bahwa pihak Terbanding menginginkan agar kami mengeluarkan suatu keputusan yang mengabulkan permohonan Terbanding dengan syarat-syarat:
  1. Menunjuk sebagai rumah pengganti bagi Pembanding untuk selama satu tahun tanpa kewajiban membayar sewa rumah, yaitu di Jalan Karyawan No.57, dikecualikan 2 (dua) buah ruangan bagian depan sebelah barat yang digunakan oleh Kantor Pengacara Bambang S. Wardi S.H. dan bagian belakang dari bijgebouwennya;
  2. Mencatat bahwa para penghuni keluarga Tan Keng An dan keluarga Kehon tetap menghuni bagiannya masing-masing, karena tidak termasuk dalam penghunian bersama Pembanding, dan terhadap mereka tidak diajukan permohonan penghentian sewa menyewa atau pengosongan;

29. Bahwa di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut di atas, tidak nampak oleh kami tentang diaturnya cara-cara pemutusan hubungan sewa menyewa, demikian pula sanksi-sanksi atas pelanggaran dari ketentuan-ketentuan dari perjanjian tersebut i.c. pelanggaran karena salah satu pihak tidak melakukan pelanggaran tersebut yang jelas-jelas telah menunjukkan ketidakjujurannya;
30. Bahwa sebagaimana nyata permohonan Terbanding, maka dasar dari permohonan Terbanding adalah bukan karena kebutuhan untuk mempergunakan rumah sendiri, melainkan karena pihak Pemanding telah melakukan pelanggaran tersebut yang jelas-jelas telah menunjukkan ketidakjujurannya;
31. Bahwa surat Pemanding tanggal 1 Oktober 1969 yang ditujukan kepada K.U.P yang menyatakan bersedia untuk mengosongkan rumah sengketa dengan syarat dapat menerima ganti rugi/ongkos pindah sebesar Rp.2.500.000,- (dua setengah juta rupiah) atau bilamana hal itu tidak dapat diterima oleh Terbanding, tetap Pemanding menghuni rumah sengketa untuk waktu 5 (lima) tahun lagi tanpa bayar sewa dengan syarat bahwa Pemanding dalam waktu itu berhak-tanpa izin Terbanding-untuk mengalihkan hak sewa rumah sengketa kepada pihak lain sehingga Terbanding akan menerima kembali rumah sengketa tanpa beban apa-apa setelah waktu lima tahun selesai;
32. Bahwa sesuai dengan kesanggupan kedua belah pihak yang meskipun satu sama lain sangat jauh berbeda kami berpendapat bahwa, demi perikemanusiaan dan keadilan dengan mengingat sahnya penghunian pihak Pemanding atas rumah yang bersangkutan dan kenyataan bahwa Pemanding tidak mempunyai akomodasi lain selain yang dihuninya sekarang, selayaknya dipikirkan pula mengenai kepentingan-kepentingan pihak Pemanding disamping memperhatikan pula kepentingan pihak Terbanding;
33. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas cukup adil dan wajar apabila kami mengambil jalan tengah dengan memperkuat surat keputusan Kepala K.U.P Kotamadya Bandung tertanggal 1 November 1969 No. 45/Kpts-R/69 dengan catatan bahwa, Pemanding harus mengosongkan rumah sengketa tersebut dan pindah ke rumah pengganti Jalan Karyawan No. 57 Bandung dengan pengecualian 2 (dua) buah ruangan bagian depan sebelah barat yang digunakan oleh Kantor Pengacara Bambang S. Wardi S.H. dan bagian belakang dari bijgebouwennja untuk jangka waktu 3 (tiga)tahun dengan tidak usah membayar sewa;

Mengingat : Perpu No. 6 tahun 1962 jo. P.P No. 17 tahun 1963 P.P No. 49 tahun 1963 dan Undang-undang No. 1 tahun 1964;

Menetapkan : I. Menolak permohonan banding dari Pemanding sebagaimana tercantum dalam surat bandingnya tertanggal 26 November 1969.

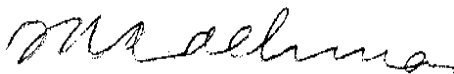
- II. Memperkuat untuk sebagiannya surat keputusan Kepala K.U.P Kotamadya Bandung tertanggal 1 November 1969 No. 45/Kpts-R/69 dengan catatan bahwa, Pembanding harus mengosongkan rumah sengketa tersebut dan pindah kerumah pengganti di Jalan Karyawan No.57 Bandung dengan pengecualian 2 (dua) buah ruangan bagian depan sebelah barat yang digunakan oleh Kantor Pengacara Bambang S. Wardi S.H. dan bagian belakang dari bijgebouwennya yang untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun bagi Pembanding tidak usah membayar sewa.
- III. Membebaskan kepada Terbanding untuk membayar biaya pemeriksaan banding dan ongkos pindah senyatanya.
- IV. Memberikan wewenang kepada dan menginstruksikan Kepala K.U.P Kotamadya Bandung untuk melaksanakan surat keputusan ini bilamana perlu dengan bantuan Kepolisian Negara /Alat Kekuasaan Negara lainnya.
- V. Surat keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya.

SALINAN surat keputusan ini dikirimkan kepada :

1. Gubernur Kepala daerah Tk. I Jawa Barat u.p. Biro Hukum di Bandung;
2. Ketua Team Banding Perumahan Kotamadya daerah Tingkat II Bandung;
3. Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Kotamadya Daerah Tk. II Bandung;
4. Kepala Kepolisian Negara Resort 8.6.4 Kota Besar Bandung;
5. Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
6. Kepala Bagian Hukum Kotamadya daerah Tk. II Bandung;
7. Yang berkepentingan :
  - a. Sdr. Liem Khian Ik (Mursalim) Jalan Karyawan No. 59 Bandung;
  - b. Sdr. Mr. Soeparan Jalan Karyawan No. 61 Bandung.

Untuk Salinan Resmi :  
Kepala Bagian Hukum Kotamadya  
Daerah Tingkat II Bandung

Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II  
Bandung



ttd.

H. ISMET ABDURACHMAN, SH

R. OTJE DJUNDJUNAN