

Hukum Adat:

Perjanjian sewa-menyewa tersebut ada dalam suasana hukum adat, dimana pihak-pihak adalah orang Indonesia asli dan tanah sengketa ada di Ujungberung; dasar-dasar pemikiran K.U.H. Perdata (B.W.) harus dihilangkan; menurut hukum adat dalam hal ini lebih dititik beratkan pada kepatutan/kepentasan.

Putusan Mahkamah Agung tanggal 28--2--1981 No. 1685 K/Sip/1978.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan keputusan sebagai berikut dalam perkara:

Tn. Usup Suwita, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kulon, Desa Pakemitan, Kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung, penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-pembanding;

m e l a w a n :

Ny. Rd. Endjam Suprati, bertempat tinggal di Jalan Cigending No. 748A Ujungberung, Kabupaten Bandung, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat – terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat dalam kasasi sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang penggugat untuk kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa pada tanggal 1 April 1952 antara penggugat asli dan tergugat asli telah diadakan perjanjian sewa menyewa tanah milik penggugat asli seluas ± 40 tumbak/960 m², terletak di kecamatan Ujungberung desa Pakemitan Kabupaten Bandung, blok Kaum Kulon dengan harga sewa sebesar Rp. 15,- sebulan;

bahwa diatas tanah tersebut oleh tergugat asli telah didirikan rumah ½ tembok;

bahwa penggugat asli membutuhkan tanah sengketa untuk anak-anaknya telah dewasa dan telah besar-besar, olah karena itu pada tanggal 2 Juli 1972 telah mengirim surat kepada tergugat asli yang isinya bahwa penggugat asli ingin memutuskan perhubungan sewa menyewa dan penggugat asli memberi waktu 1 tahun bagi tergugat asli untuk mengosongkan tanah sengketa serta memindahkan bangunan tergugat asli ketempat lain;

bahwa jangka waktu yang diberikan telah lampau, maka pada tanggal 23 Agustus 1973 penggugat asli telah mengirim surat pada tergugat asli dengan maksud memutuskan hubungan sewa-menyewa;

bahwa walaupun hubungan sewa menyewa antara penggugat asli dan tergugat asli tersebut telah putus, namun sampai gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri tergugat asli belum juga mengosongkan tanah tersebut dan belum memindahkan bangunannya ketempat lain;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat asli banding dan kasasi sebagai berikut:

Primair:

1. Memutuskan hubungan hukum sewa menyewa tanah antara penggugat dengan tergugat.

2. Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat.

3. Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain.

4. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar uang paksa Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) sehari kepada penggugat keterlambatan melaksanakan keputusan Pengadilan.

5. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar segala ongkos perkara ini.

Subsida: Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon supaya diadili secara seadil-adilnya.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp. 8.000,- (delapan ribu rupiah);

Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan keputusannya tanggal 21 Maret 1978 No. 173/1977/Perd/PTB, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri di Bandung tertanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg., yang dimohonkan banding tersebut, sehingga untuk selengkapnya amar putusan mana berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan terbanding, semula penggugat, untuk sebagian;

Menyatakan hubungan sewa-menyewa tanah antara terbanding, semula penggugat, dengan pbanding, semula tergugat putus;

Memerintahkan kepada pbanding, semula tergugat, untuk mengosongkan tanah terbanding, semula penggugat, dan menyerahkannya kepada terbanding, semula penggugat;

Memerintahkan kepada pbanding, semula tergugat, untuk membongkar rumah milik pbanding, semula tergugat, dan memindahkannya ketempat lain, setelah pbanding, semula tergugat, menerima ongkos pembongkaran sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dari terbanding, semula penggugat;

Menghukum pbanding, semula tergugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) setiap hari, jika pbanding, semula tergugat terlambat melaksanakan putusan;

Menghukum pbanding, semula tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp. 2.625,- (dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

Menolak gugatan terbanding, semula penggugat, untuk selain dan selebihnya;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 22 Mei 1978 kemudian terhadapnya oleh tergugat-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Mei 1978 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Juni 1978 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 61/1978 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 1978 itu juga;

bahwa setelah itu oleh penggugat-terbanding yang pada tanggal 9 Juni 1978 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Juni 1978;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukum acara kasasi yang harus dipergunakan;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentu-

kan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

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

1. bahwa yang menjadi persoalan adalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 1 April 1952, dimana dalam surat perjanjian tersebut tidak ditetapkan batas waktu, bahkan tergugat dalam kasasi/penggugat asal berjanji bahwa sewa menyewa tanah tersebut tidak akan berakhir selama penggugat untuk kasasi/tergugat asal memerlukannya, sehingga oleh karena perjanjian tersebut penggugat untuk kasasi/tergugat asal membangun rumah diatas tanah tersebut;

2. bahwa menurut tergugat dalam kasasi/penggugat asal pada waktu penanda tangan surat perjanjian tersebut ada tekanan dari ayah tirinya, jadi bukan dari hati sanubarinya sendiri. Seandainya benar demikian, mengapa tidak segera melapor kepada yang berwajib untuk membatalkan perjanjian tersebut karena merugikan dirinya, bahkan dibiarkan sampai 24 tahun baru digugat di Pengadilan. Hal ini menjadi bukti bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal dengan alasan yang dibuat-buat dan tidak masuk diakal berusaha merugikan penggugat untuk kasasi/tergugat asal;

3. bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal mengutip pendapat Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro SH dalam bukunya Azas-azas Hukum Perjanjian, halaman 157 terbitan tahun 1973, pendapat mana apabila dihubungkan dengan kasus ini sejauh mana "menyolok mata" yang menyebabkan kerugian bagi tergugat dalam kasasi/penggugat asal. Seharusnya tergugat dalam kasasi/penggugat asal sebagai pemilik tanah merundingkan kenaikan harga sewa tanah sesuai pasaran yang berlaku dengan penggugat untuk kasasi/tergugat asal, tidak harus langsung memutus sewa secara sepihak saja dan tidak harus langsung menggugat di Pengadilan;

4. bahwa dalil tergugat dalam kasasi/penggugat asal yang mengemukakan bahwa hubungan sewa menyewa telah diputuskan, adalah tidak beralasan sama sekali, selain melanggar perjanjian yang dibuatnya sendiri, juga dibuat secara sepihak dan kehendaknya sendiri dengan tidak ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang telah sama-sama menanda tangani surat perjanjian yang akibatnya sangat merugikan penggugat untuk kasasi/tergugat asal, vide pasal 1338 BW dan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971;

5. bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai penyewa tidak pernah menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan semula, dan penggugat untuk kasasi/tergugat asal menyanggupi kenaikan sewa tanah tersebut seharga pasaran yang berlaku, apabila tergugat dalam kasasi/tergugat asal menginginkannya sebagai pemilik tanah;

Menimbang, bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi maka keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung harus dibatalkan oleh karena:

Judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sebagai berikut:

Perjanjian sewa menyewa tersebut berada dalam suasana hukum adat, dimana pihak-pihak adalah orang Indonesia asli dan tanah sengketa berada di Ujungberung;

bahwa dasar-dasar pemikiran Kitab Undang-undang Hukum Perdata (B.W.) harus dihilangkan. Menurut hukum adat dalam hal ini lebih dititik beratkan pada kepatutan/kepantasan, yaitu:

bahwa uang sewa sebesar Rp. 15,- (lima belas rupiah) sebulan sudah berjalan selama 24 tahun tergugat asal mendirikan rumah dengan tidak setahu penggugat asal;

bahwa pihak penggugat asal memerlukannya, karena anaknya sudah besar, adalah logis dan dapat dimengerti;

bahwa tergugat asal sebagai penyewa berada di Bandung, jadi tidak terlihat dimana letak urgensi tergugat asal untuk tetap menguasai tanah tersebut dengan dalih sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi Usup Suwita tersebut dapat diterima, dan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung serta keputusan Pengadilan Negeri Bandung harus dibatalkan, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan keputusan yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai pihak yang tetap dikalahkan harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan dalam tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: Usup Suwita tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Maret 1978 No. 17/1977/Perd/PTB., dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/G/Bdg.;

Dan dengan mengadili sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) setiap hari jika tergugat terlambat melaksanakan keputusan ini;

Menghukum penggugat untuk kasasi/tergugat asal untuk membayar semua biaya perkara baik ditingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 7.605,- (tujuh ribu enam ratus lima rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Sabtu, tanggal 28 Pebruari 1981 dengan Indroharto SH., Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH., dan H.S. Hendrotomo SH., sebagai Hakim-hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 12 Maret 1981 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H.S. Hendrotomo SH. dan Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH., Hakim-hakim-Anggauta dan Aisjah SH., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.