

Hukum Perdata.

Dalam hal ini pasal 1579 B.W. berlaku terhadap perjanjian sewa tersebut, yakni yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan.

PUTUSAN

Reg. No. 277 K/Pdt/1984.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA**

MAHKAMAH AGUNG

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

Thung Hook Seng, bertempat tinggal di Desa Postoh, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pemohon kasasi dahulu tergugat/pembanding;
melawan

- I. *Anton Kerans*.
- II. *Theodorus Tolen Kerans*,
- III. *Baltasar Leopold Kerans*,
- IV. *Maria Dolorosa Kerans*,
- V. *Hendrikus Kelelleng Kerans*, kesemuanya bertempat tinggal di Desa Lewolere, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, termohon-termohon kasasi dahulu penggugat-penggugat/terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

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

bahwa ayah penggugat asli yang bernama Sinyo Kerans meninggal dunia dengan meninggalkan penggugat asli sebagai ahli warisnya dan tanah pekarangan yang letak, luas dan batas-batasnya tersebut dalam su-

rat gugatan;

bahwa diatas tanah pekarangan tersebut telah dibangun oleh ayah penggugat asli sebuah rumah tinggal/toko, yang terbagi atas tiga petak rumah masing-masing berukuran 6 X 18 meter;

bahwa dari ketiga petak rumah-rumah tersebut, petak sebelah Timur telah dijual oleh penggugat asli kepada F.X. Tungary (anak kandung tergugat asli) dan petak yang di Tengah telah dijual kepada Harsono Wonges, sedangkan petak yang disebelah Barat (yang sekarang di persengketaan) disewakan kepada tergugat asli;

bahwa sewa menyewa petak rumah/toko sengketa tersebut terjadi sejak tahun 1952 sampai dengan tahun 1962 dengan orang tua penggugat asli dengan tanpa memakai kontrak, sedangkan sejak tahun 1963 sampai dengan Mei 1977 dengan penggugat asli sebagai ahli waris dari Sinyo Kerans;

bahwa karena petak rumah/toko sengketa tersebut sangat dibutuhkan oleh penggugat asli, maka penggugat asli minta kepada tergugat asli agar sejak tanggal 1 Januari 1977 petak rumah/toko tersebut dikosongkan dan diserahkan kepada penggugat asli, akan tetapi permintaan tersebut tidak dihiraukan oleh tergugat asli;

bahwa sejak tanggal 1 Juni 1977 tergugat asli tidak pernah membayar sewa kepada penggugat asli;

bahwa menurut perhitungan penggugat asli sampai akhir 1982 jumlah uang sewanya adalah sebesar Rp. 1.902.500,- sebagaimana terperinci dalam surat gugatan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Larantuka agar meletakkan conservatoir beslag terlebih dahulu atas petak rumah/toko sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko tersebut adalah warisan dari ayah penggugat Sinyo Kerans;
3. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat adalah ahli waris syah dari almarhum Sinyo Kerans;
4. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat berhak atas petak rumah/toko tersebut;
5. Menyatakan bahwa sewa menyewa antara penggugat dan tergugat atas sebuah petak rumah/toko sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan tanggal 31 Agustus 1982, adalah syah menurut hukum;
6. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat uang sewa

petak rumah/toko tersebut sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan tanggal 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 1.902.500,- (satu juta sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah);

7. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat mengenai petak rumah/toko tersebut putus;
8. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan petak rumah/toko tersebut kepada penggugat;
9. Menyatakan bahwa sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka, adalah syah dan berharga;
10. Menghukum tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Larantuka telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 14 Pebruari 1983 No. 9/PN. Ltk. G/1982/III, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

1. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko adalah warisan dari ayah penggugat Sinyo Kerans;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah ahli waris syah dari almarhum Sinyo Kerans;
3. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat berhak atas petak rumah/toko tersebut;
4. Menyatakan secara hukum bahwa sewa-menyewa sebuah petak rumah/toko antara penggugat dan tergugat adalah syah menurut hukum;
5. Menghukum tergugat untuk membayar uang sewa sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan Desember 1977, dan Januari 1978 sampai dengan April 1978, dan sejak tanggal 15 Juni 1981 sampai dengan 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 712.500,- (tujuh ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);
6. Menyatakan demi hukum perjanjian sewa-menyewa antara penggugat mengenai petak rumah/toko tersebut putus;
7. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan petak rumah/toko tersebut kepada penggugat;
8. Menyatakan bahwa sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka adalah syah dan berharga;
9. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini yang hingga sekarang dianggar sebesar Rp. 41.500,- (empat puluh satu ribu lima ratus rupiah)

Menolak gugatan selebihnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat

telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya tanggal 12 Oktober 1982 No. 60/PTK/1983/PDT, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Larantuka tanggal 14 Pebruari 1983 No. 9/PN.Ltk/Pdt.G/1982/III, yang dimohon banding, sehingga amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat-terbanding untuk sebagian;
 2. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko adalah warisan dari ayah penggugat-terbanding Sinyo Kerans;
 3. Menyatakan bahwa penggugat-terbanding adalah ahli waris yang sah dari almarhum Sinyo Kerans;
 4. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat-terbanding berhak atas petak rumah/toko tersebut;
 5. Menyatakan secara hukum bahwa sewa-menyewa sebuah petak rumah/toko antara penggugat-terbanding adalah sah menurut hukum;
 6. Menghukum tergugat-pembanding untuk membayar sewa rumah sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan Desember 1977 dan Januari 1978 sampai dengan April 1978, dan sejak tanggal 15 Juni 1981 sampai dengan 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 130.531,- (seratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah);
 7. Menolak gugatan selebihnya;
 8. Memerintahkan mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka pada tanggal 21 Oktober 1982 No. 9/PN.LTK/PDT.G/1982, atas petak rumah/toko sengketa;
 9. Menghukum tergugat-pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkatan peradilan yang untuk tingkat banding saja di-anggar sebesar Rp. 1.075,- (seribu tujuh puluh lima rupiah);
- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tinggi Kupang agar salinan resmi keputusan ini beserta berkas perkaranya disampaikan kembali kepada Pengadilan Negeri Larantuka;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 21 Nopember 1983 dan tanggal 28 Nopember 1983 kemudian terhadapnya oleh tergugat/pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Desember 1983 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 9/PN.Ltk/Pdt.G/1982 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Larantuka, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Desember 1983 itu juga;

bahwa pada tanggal 19 Desember 1983 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat/pembanding, kepada pihak lawan dengan cara saksama;

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 ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah keliru dalam menafsirkan dan membenarkan kedudukan termohon kasasi/penggugat asal dalam perkara ini;

Dalam perkara ini penggugat asalnya ada 5 orang, akan tetapi dalam putusan Pengadilan Negeri Larantuka maupun putusan Pengadilan Tinggi Kupang hanya disebutkan seorang saja (penggugat tunggal saja); Bahwa disamping itu kuasa yang diberikan oleh penggugat asal II sampai dengan V kepada penggugat asal I hanya berlaku untuk di Pengadilan Negeri saja dan tidak berlaku lagi ditingkat Pengadilan Tinggi;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah tidak menerapkan hukum secara murni, atau salah menerapkan hukum, karena dalam putusannya

telah menyatakan bahwa sewa menyewa petak rumah/toko antara penggugat-terbanding dengan tergugat-terbanding adalah sah, karena dengan dinyatakannya sewa-menyewa itu sah, maka Pengadilan Tinggi Kupang telah menyimpang dari ketentuan yang termaktub dalam pasal 1548 B.W.

Bahwa sewa-menyewa adalah sah apabila memenuhi semua unsur pasal 1548 B.W. terpenuhi, kenyataannya selama 30 tahun lamanya pemohon kasasi/tergugat asal menempati petak rumah/toko sengketa tidak terdapat suatu perjanjian sewa-menyewa dengan termohon kasasi/penggugat asal;

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur pasal 1548 B.W., maka harus dinyatakan sewa-menyewa tersebut adalah tidak sah.

3. Bahwa pemohon kasasi/tergugat asal dihukum membayar uang sewa sejak tahun 1977 hingga tahun 1982 sebesar Rp. 130.531,- adalah tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan pasal 1548 B.W.

Bahwa dengan tidak adanya perjanjian sewa-menyewa antara pemohon kasasi/tergugat asal dengan termohon kasasi/penggugat asal, maka pemohon kasasi/tergugat asal tidak dapat dibebani membayar uang sewa sebesar Rp. 130.531,- tersebut.

Bahwa bukti P.3 dan P.4 tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk membuktikan adanya sewa-menyewa petak rumah/toko sengketa sejak tahun 1977 hingga sekarang;

Menimbang:

mengenai keberatan ad 1 :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;

mengenai keberatan-keberatan ad 2 dan 3:

bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 18 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-undang No. 1 tahun 1950);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon ka-

sasi Thung Hook Seng tersebut harus ditolak;

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

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi: Thung Hook Seng tersebut;

Menghukum pemohon kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 29 Mei 1985 dengan R. Harsadi Darso-kusumo SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Amiroeddin Noer SH dan H. Masrani Basran SH, sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 1985 oleh Ketua Sidang tersebut. dengan dihadiri oleh H. Amiroeddin Noer SH dan H. Masrani Basran SH Hakim-Hakim Anggota dan Soegito Hadimarsono SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.
