

Hukum Perdata

Berdasarkan surat bukti P.1. Penggugat asal bersama anaknya diberi hak untuk menempati rumah sengketa selama Penggugat asal masih berstatus janda dan hak tersebut tetap melekat kepada Penggugat asal, meskipun rumah sengketa masih berstatus beli - angsur.

PUTUSAN

Reg. No. 2916 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:

Aminah Mansyuruddin, bertempat tinggal di Lorong Cempaka No. 9 Jalan K.H.A. Dahlan, Banda Aceh, Pemohon Kasasi, dahulu Pengugat – Terbanding;

melawan:

Drs. Bakhrum Yunus, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Sederhana, Lorong III No. 66 Lingke, Termohon Kasasi, dahulu Tergugat – Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon Kasasi sebagai Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa pada tanggal 6 Agustus 1963 Penggugat asli telah kawin dengan Tergugat asli secara syah, kemudian pada tanggal 6 Januari 1983 perkawinan putus karena perceraian dan pada tanggal yang sama yaitu tanggal 6 Januari 1983 Tergugat asli telah membuat/menanda tangani suatu persetujuan tertulis, dimana Tergugat asli menyetujui Penggugat asli mendiami rumah atas nama Tergugat asli yang masih berstatus beli angsur yang dibangun oleh P.T. Meusara Agung, yang letak dan batas-batasnya seperti tersebut dalam surat gugatan, dengan ketentuan bahwa rumah tersebut akan Penggugat asli huni/diami ber-

sama anak Penggugat asli selama Penggugat asli berstatus janda;

bahwa sekarang ternyata Tergugat asli telah mengingkari per
setujuan tersebut, Tergugat asli tidak mengizinkan Penggugat asli me-
nempati rumah itu;

bahwa Penggugat asli telah beberapa kali menempuh jalan penye-
lesaian secara damai, tetapi tidak berhasil;

bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat asli menuntut kepada
Pengadilan Negeri Aceh agar supaya memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah persetujuan tanggal 6 Januari 1982 yang telah
dibuat antara Penggugat dengan Tergugat
3. Menghukum Tergugat agar mentaati isi persetujuan yang telah dibuat
dan ditanda tangani;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk
mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkan dalam keadaan baik
kepada Penggugat guna didiami Penggugat sebagai dimaksud oleh isi
persetujuan itu;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun
Tergugat mengajukan verzet, banding atau kasasi;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul
dalam perkara ini;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh
telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 31 Oktober 1983
No. 79/1982 Gg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabukan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan sah persetujuan tanggal 6 Januari 1982 yang telah di-
buat antara Penggugat dengan Tergugat;
- Menghukum Tergugat agar mentaati isi persetujuan yang telah dibuat
dan ditanda tangannya;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk
mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkan dalam keadaan baik
kepada penggugat guna didiami Penggugat sebagaimana dirnaksud oleh
isi persetujuan tersebut;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul
dalam perkara ini yang sampai hari ini ditaksir sebanyak Rp. 44.375,-
(empat puluh empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah);
- Menolak gugatan yang selebihnya;

Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah
dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusannya
tanggal 26 April 1984 No. 38/Perd./1984/PT.BNA., yang amarnya

berbunyi sebagai berikut:

– Menerima permohonan akan pemeriksaan tingkat banding dari Tergugat/Pembanding;

– Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 31 Oktober 1983 No. 79/1982 Gg, yang dibanding

Mengadili Sendiri :

– Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya.

– Menghukum Penggugat/Terbanding membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan dan dalam tingkat banding berjumlah Rp. 13.750,- (tiga belas ribu tujuh ratus lima puluh rupiah):

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 13 Juni 1984 kemudian terhadapnya oleh Penggugat – Terbanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Juli 1984/Kass.Pdt/1984/PN.JTH yang dibuat oleh Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jantho, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

bahwa setelah itu oleh Tergugat – Pembanding yang pada tanggal 6 Agustus 1984 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat–Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 23 Agustus 1984, dengan demikian jawaban memori kasasi itu diajukan setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 Undang-Undang No. 1 tahun 1950 lampau, maka jawaban memori kasasi itu tidak dapat diperhatikan;

Menimbang, bahwa walaupun perkara kasasi ini diperiksa dan diputus pada waktu Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sudah berlaku, namun oleh karena pemberitahuan isi putusan dan permohonan kasasi telah dilakukan sebelum Undang-Undang yang baru tersebut berlaku, maka diberlakukan tenggang-tenggang waktu kasasi menurut Undang-Undang yang lama (Undang-Undang No. 1 tahun 1959;)

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 permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:
1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal tidak sependapat dengan

Pengadilan Tinggi yang mengatakan persetujuan Pemohon Kasasi/Penggugat asal dengan Termohon Kasasi/Tergugat asal yang dituangkan dalam bukti P. 1 adalah tidak syah, pendapat Pengadilan Tinggi tidak beralasan. Pemohon Kasasi/Penggugat asal berpendapat bahwa persetujuan dalam bukti P.1 adalah syah, karena persetujuan tersebut mengikat kedua belah pihak dan merupakan Undang-Undang bagi sipembuatnya (vide pasal 1338 BW);

2. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal seprinsip dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri halaman 13 yang berpendapat bahwa persetujuan (P.1) yang dibuat antara Pemohon Kasasi/Penggugat asal dengan Termohon Kasasi/Tergugat asal telah memenuhi syarat-syarat pasal 1320 BW., karena itu persetujuan tersebut telah syah;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menafsirkan perjanjian sewa beli (Huur koop), dimana menurut Pengadilan Tinggi sewa beli itu seolah-olah diatur oleh Undang-Undang, padahal tidak demikian, karena sewa beli tersebut merupakan ciptaan praktek dalam pergaulan masyarakat.

Pengalihan hak mendiami rumah sengketa dari Termohon Kasasi/Tergugat asal kepada Pemohon Kasasi/Penggugat asal tidak berarti peralihan hak milik kepada Pemohon Kasasi/Penggugat asal. Tindakan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan sewa beli, jadi dapat dibenarkan. Meskipun hak mendiami telah dialihkan oleh Termohon Kasasi/Tergugat asal kepada Pemohon Kasasi/Penggugat asal, tetapi kewajiban membayar angsuran tetap menjadi kewajiban Termohon Kasasi/Tergugat asal, karena rumah sengketa masih tetap menjadi milik Termohon Kasasi/Tergugat asal.

Dalam praktek sering dilakukan oleh calon pemilik rumah yang masih terikat dengan perjanjian yang dibuat dengan B.T.N. disewakan kepada orang lain, dan hal ini dilakukan juga oleh Termohon Kasasi/Tergugat asal;

Menimbang:

Mengenai keberatan-keberatan ad. 1, 2, 3:

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah menerapkan hukum, sebab berdasarkan surat bukti P. 1, penggugat asal bersama anaknya diberi hak untuk menempati rumah sengketa selama Penggugat asal masih berstatus janda dan hak tersebut tetap melekat kepada Penggugat asal, meskipun rumah sengketa masih berstatus beli angsur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk

mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Aminah Mansyurudin, dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 26 April 1984 No. 38/Perd/1984/PT/BNA., sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bawah dalam perkara ini Termohon Kasasi/Tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan, maka harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970, Undang-Undang No. 1 tahun 1950 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan:

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Aminah Mansyuruddin tersebut:

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 26 April 1984 No. 38/Perd./1984/PT. BNA.

Mengadili Sendiri:

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian

Menyatakan syah persetujuan tanggal 6 Januari 1982 yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat:

Menghukum Tergugat agar mentaati isi persetujuan yang telah dibuat dan ditanda tangannya;

menghukum Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat guna didiami Penggugat sebagaimana dimaksud oleh isi persetujuan tersebut;

Menolak gugatan yang selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, biaya mana dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 3 Juli 1986, dengan H.R. Poerwoto Soehadi Gandasoebrata, S.H. Wakil Ketua sebagai Ketua, Yahya, SH. dan Ny. Djuwarini, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu, Tanggal 30 Juli 1986, oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Yahya, SH. dan Samsuoddin

Aboebakar, SH; Hakim-Hakim Anggota, dan M. Muchtar, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.
