

Hukum Acara Perdata.

Dengan berakhirnya masa kontrak sewa antara pemilik rumah dengan tergugat I dengan sendirinya tergugat I tidak berhak lagi menempati rumah tersebut dan tergugat II yang kemudian atas kuasa tergugat I tanpa persetujuan pemilik tinggal disini menempati rumah dengan tidak hak

Putusan ini bukanlah putusan yang menyera perumahan sebagai yang dimaksudkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tanggal 5 Maret 1964 No. 216/P/1963/14/64 dan Pengantar Pengadilan Negeri berkekuatan untuk mengaitinya

Putusan Mahkamah Agung tanggal 08-1975 No. 766 K/Sip/1975.

**DEMI KENYALAN BERDASARAKAN KETURUKAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. *Nasrul Sutan Baginda*, tinggal di Jalan Meratus No.S.109 Sk.3/2 Samarinda penggugat untuk kasasi dahulu tergugat III pbanding ;
m e l a w a n
2. *Nugraha Santosa*, bertempat tinggal di Jalan Meratus Samarinda, bertin-
dak selaku kuasa dari *Soeryadi Kepala P.N.Pelni Cabang Samarinda*, ter-
gugat dalam kasasi dahulu penggugat terbanding ;
d a n
3. *Pamuntjak*, tinggal di Komplek Pinang Babaris Samarinda ;
4. *Sjamsuddin*, bertempat tinggal di Jalan Meratus Samarinda, turut ter-
gugat-tergugat dalam kasasi dahulu tergugat I pbanding dan tergugat II
turut terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surta-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang ter-
gugat dalam kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang penggugat
untuk kasasi dan turut tergugat-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-tergugat
asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Samarinda pada pokoknya atas da-
lil-dalil :

bahwa penggugat asli mempunyai sebuah garage yang dibeli berdasarkan
akte jual beli sah bersama rumah pokoknya; bahwa atas dasar perikemanu-
siaan penggugat asli telah memberi izin pada tergugat I untuk menempati ga-

rage tersebut tanpa menginginkan sewa, sampai tergugat asli I mendapat rumah tinggal yang baru, akan tetapi ternyata oleh tergugat asli I garage sengketa tersebut kemudian dioperkan kepada tergugat asli II dan terakhir kemudian kepada tergugat asli III hingga sekarang tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin penggugat asli; bahwa penggugat asli telah berusaha menyelesaikan persoalan ini secara damai, tetapi tidak berhasil, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Samarinda supaya memberi keputusan sebagai berikut :

- a. Memanggil pihak-pihak penggugat dan tergugat-tergugat I, II dan III untuk diperiksa dan diadili pada Pengadilan Negeri Samarinda;
- b. Melakukan revindicatoir-beslag terhadap bangunan garage auto yang pada waktu ini dikuasai/ditempati tergugat III;
- c. Menghukum kepada tergugat III untuk mengosongkan garage auto tersebut dan menyerahkan kepada penggugat (P.N.Pelni) sebagai semula, dan membongkar selebihnya bangunan yang ada diluar resiko penggugat.
- d. Melaksanakan keputusan Pengadilan Negeri Samarinda terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun pihak-pihak tergugat I, II, III banding atau kasasi ;
- e. menghukum kepada pihak tergugat-tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Samarinda telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 14 Pebruari 1974 No.77/1973 Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian ;
2. Menghukum tergugat III untuk mengosongkan bangunan garage auto tersebut dan menyerahkannya kepada penggugat/P.N.Pelni sebagai semula dan membongkar selebihnya bangunan yang ada diluar resiko penggugat;
3. Menghukum kepada tergugat I, II dan III untuk membayar biaya-biaya perkara ini, yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.3.210,- (tiga ribudua ratus sepuluh rupiah);
4. Menolak gugatan ini selebihnya ;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat I dan tergugat III telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banjarmasin dengan keputusannya tanggal 13 Nopember 1974 No.48/1974/Pdt/P.T.Bjm.,

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 31 Desember 1974 kemudian terhadapnya oleh tergugat III pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Januari 1975 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No.122/Pdt/1975 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, permohonan mana kemudian disusui oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Pebruari 1975;

bahwa pada tanggal 12 Pebruari 1975 telah diberitahu tentang memori

kasasi dari tergugat III pbanding, kepada pihak lawan secara 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 dimaksud 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 penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

bahwa perjanjian sewa antara tergugat asal I dengan pemilik rumah semula, yaitu Bapak Munir Datuk Maruhum Batuah adalah tidak memakai batas waktu dan setelah rumah dijual oleh pemilik semula, kepada penggugat asal, tergugat asal I diizinkan oleh penggugat asal untuk menempati garage sengketa sementara dan bila tergugat asal I sudah mendapat rumah baru dan pindah akan diberi pesangon oleh penggugat asal, hal ini membuktikan bahwa penempatan tergugat asal I atas garage sengketa yang kemudian diteruskan oleh tergugat asal II dan tergugat asal III adalah merupakan persewaan terbukti pula adanya bukti setor pos-wesel untuk persewaan dari tergugat asal I kepada penggugat asal, dimana tergugat asal I membuktikan sebagai penyewa yang bersifat baik, oleh karena itu perkara ini adalah perkara sewa-menyewa rumah seperti yang dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.218/P/1003/M/64 tanggal 5 Maret 1964, hingga Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadilinya;

Menimbang, bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa keputusan judex facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi

yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi Nasrul Sutan Baginda 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:

M E M U T U S K A N

Mencolak, perincanaan kasasi dari penggugat untuk kasasi Nasrul Sutan Baginda tersebut;

Menghukumi penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.8.900,- (delapan ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 6 September 1976 dengan WRM.Hadindyoastro Sosropasoto S.H. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sri Widodoji Wiratmo Soekito S.H. dan Saldinar Wirjatmo S.H. sebagai Hakim-hakim-Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu, tanggal 6 Oktober 1976 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Puri Raja Biragar S.H. dan R.Z.Astika Kusumah Annadja S.H., Hakim-hakim-Anggota dan T.S.Aslamijah Soelaeman S.H., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.