

BAB — IV
SEWA — BELI

34. (a) MAHKAMAH AGUNG, Mr. R. Wirjono Prodjodikoro (Ketua),
Sutan Kali Malikul Adil dan Sutan Abdul Hakim (Hakim-
Hakim Anggota);
Putusan tanggal 16 Desember 1957.

PERJANJIAN SEWA-BELI (HUURKOOP).

1. Pengadilan Negeri:

Gugatan sipenjual dalam perjanjian sewa-beli, yang maksudnya agar sipembeli membayar sisa uang-harga penjualan, oleh Pengadilan Negeri di anggap didasarkan atas perjanjian jual beli, dan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena perjanjian yang bersangkutan dianggap sebagai perjanjian sewa-menyewa.

2. Pengadilan Tinggi.

Dalam hal perjanjian jual beli risiko atas hilangnya barang oleh keadaan memaksa (*overmacht*) *dipikul oleh sipenyew-pembeli.*

3. Mahkamah Agung;

Putusan Pengadilan Tinggi, bahwa menurut isi perjanjian sewa-beli resiko atas hilangnya barang karena keadaan-memaksa (overmacht) dipikul oleh sipenyewa-pembeli, adalah mengenai suatu kenyataan (feitelijkheid), maka keberatan pemohon kasasi tentang hal ini tidak dapat dipertimbangkan oleh Hakim-kasasi.

Reg. No. 15 K/Sip./1957.

*) Hukum, PAHI, 1958, 7-8, halaman 19-21.

ATAS NAMA KEADILAN!
MAHKAMAH AGUNG,

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

G.G. JORDAN, pedagang, bertempat tinggal di Surabaya van Sandickstraat No. 5, penggugat untuk kasasi,

m e l a w a n :

N.V. HANDEL MAATSCHAPPIJ L'AUTO, berkedudukan dan berkantor di Surabaya, tergugat-dalam kasasi;

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 ditingkatan pertama dan menurut supaya yang terakhir ini dihukum dengan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu membayar penuh kepada penggugat uang sebesar Rp. 320,- (tiga ratus dua puluh rupiah) lagi pula uang bunganya yang telah disetujui dari uang pokok sebanyak 6% setahun mulai tanggal 5 April 1942 (setidak-tidaknya uang bunga menurut hukum sebesar 6% setahun terhitung mulai hari surat permohonan ini termasuk dalam daftar kantor Panitera Pengadilan) sampai pada hari penglunasan penuh, ditambah lagi dengan 5% dari uang pokok dan uang bunga;

bahwa tuntutan tersebut, telah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri di Surabaya, dengan putusannya tanggal 5 Pebruari 1951 no. 263/1950 Perdata, yang ditingkat banding telah dibatalkan dengan putusan Pengadilan Tinggi di Surabaya tanggal 30 Agustus 1956 No. 1174/1951 Pdt., yang diktumnya berbunyi sebagai berikut:

„Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat
„bandingan dari penggugat-pembanding;

„Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5

- „Pebruari 1951 No. 163/1950 Pdt. antaranya kedua belah pihak;
- „Dan dengan memberi peradilan sendiri;
- „Menolak penangkisan tergugat-terbanding tentang tidak dapat diterimanya gugatan penggugat-pembanding;
- „Menerima gugatan itu;
- „Mengabulkan gugatan tersebut untuk sebagian;
- „Menghukum tergugat-terbanding untuk membayar kepada penggugat-pembanding uang sebesar Rp. 320,-- (tiga ratus dua puluh rupiah) ditambah dengan bunganya menurut hukum sebanyak 6% setahun, terhitung mulai dimasukkannya gugatan penggugat-pembanding di kepanteraan Pengadilan Negeri Surabaya, ialah tanggal 5 Juli 1950 sampai dengan tanggal dibayarnya lunas uang pokok tersebut, ditambah lagi dengan 5% dari uang pokok dan bunganya tersebut di atas;
- „Menolak gugatan penggugat-pembanding terhadap permintaaan supaya putusan Hakim dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan atau permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding, yang diajukan;
- „Menerangkan gugatan penggugat-pembanding terhadap permintaan supaya putusan Hakim dapat dijalankan dengan paksaan badan (lijfswang) tidak dapat diterima;
- „Menghukum tergugat-terbanding untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, baik yang jatuh dalam peradilan tingkat pertama banyaknya Rp. 20,- (dua puluh rupiah), maupun yang jatuh dalam peradilan tingkat banding, yang sampai pada putusan ini dirancangkan banyaknya Rp 26,50 (dua puluh enam rupiah lima puluh sen), kecuali upah pengacara penggugat-pembanding, yang harus dipikul oleh penggugat-pembanding sendiri”;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 8 Nopember 1956, maka terhadapnya oleh penggugat untuk kasasi telah diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi dengan lisan pada tanggal 23 Nopember 1956 diikuti oleh pemasukan permohonannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 7 Desember 1956;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi beserta alasan-alasannya (memori-kasasi) telah dimasukkan dalam tenggang dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, dan oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa sebagai keberatan dikemukakan, bahwa penggugat untuk kasasi bebas dari tanggungannya bersangkutan berhubung dengan tidak sanggupnya untuk memenuhi tanggungannya tersebut karena rintangan yang tidak dapat diatasi (overmacht);

Menimbang, bahwa keberatan tersebut harus ditolak, oleh karena oleh judex-facti ditetapkan sebagai kenyataan, bahwa penggugat untuk kasasi menurut surat sewa-beli dalam hal apapun juga harus menanggung risiko tentang hilangnya auto yang disewa-belikan;

Menimbang, bahwa oleh karena ini permohonan a quo patut ditolak;

Mengingat akan pasal-pasal Undang-undang yang bersangkutan;

MEMUTUSKAN :

Menolak permohonan kasasi dari G.G. JORDAN tersebut;

Menghukum penggugat untuk kasasi membayar biaya dalam tingkatan ini ditetapkan banyaknya Rp. 40,75 (empat puluh rupiah tujuh puluh lima sen).-

(b) PENGADILAN TINGGI SURABAYA, Mr. R. Aroeman (Ketua);
Putusan tanggal 30 Agustus 1956.

No. 174/1951 Perdata.

ATAS NAMA KEADILAN !

Pengadilan Tinggi Surabaya, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, dalam persidangan permusyawaratan telah menjatuhkan putusan sebagai tertera di bawah ini dalam perkaranya:

N.V. HANDEL MAATSCHAPPIJ L'AUTO, berkedudukan dan berkantor di Surabaya, penggugat-pembanding,

m e l a w a n :

G.G. JORDAN, pedagang, bertempat tinggal di Surabaya, van Sandickstraat No. 50, tergugat-terbanding.

Pengadilan Tinggi Surabaya;

Telah membaca berkas surat-surat perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini.

TENTANG KEJADIAN-KEJADIAN:

Mengutip uraian tentang hal ini yang termuat dalam turunan putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Surabaya dalam perkaranya kedua belah pihak dan yang diucapkan dimuka umum dihadapan mereka tanggal 5 Pebruari 1951 No. 263/1950 Perdata yang pokok putusannya berbunyi sebagai berikut;

„Tidak menerima tuntutan penggugat (niet ontvankelijk);

„Menghukum penggugat membayar segala ongkos-ongkos yang terbit dalam perkara ini hingga kini ditetapkan Rp 20,- (dua puluh rupiah);

Membaca turunan surat pernyataan dari Panitera kelas I Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Pebruari 1951 No. 17/1951, dalam mana dinyatakan, bahwa pada tanggal tersebut Tuan Franciscus Gerardus Theodoris Kouwenhoven, pedagang sebagai wakil di Indonesia dari N.V. "Handel Maatschappij L'Auto".

Penggugat mengajukan permohonan agar supaya perkaranya melawan G.G. Jordan, tergugat yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan putusannya tanggal 5 Pebruari 1951 no. 263/1950 Pdt. diperiksa dan diputus dalam Peradilan tingkat

bandingan;

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat bandingan penggugat-pembanding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada pihak lawan, ialah tergugat-terbanding;

Menimbang, bahwa kuasa penggugat-pembanding selanjutnya mengajukan penjelasan tanggal 30 Maret 1951, dari surat penjelasan mana isinya telah diberitahukan dengan seksama pula kepada tergugat-terbanding;

TENTANG HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat bandingan dari penggugat-pembanding telah diajukan didalam waktu dan dengan cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan selain dari pada sebab itu dapatlah diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya dengan putusannya tanggal 5 Pebruari 1951 No. 263/1950 Perdata telah menyatakan gugatan penggugat-pembanding tidak dapat diterima dengan alasan, seolah-olah penggugat-pembanding mendasarkan gugatnya atas suatu perjanjian jual-beli biasa, sedang perjanjian yang dibuat antaranya kedua belah pihak adalah suatu perjanjian sewa biasa;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya mendasarkan pendapatnya, tersebut di atas pertimbangan-pertimbangan, bahwa perjanjian jual-sewa mempunyai sifat perjanjian sewa, sedang surat perjanjian yang dilampirkan oleh penggugat pembanding untuk membuktikan gugatnya dibubuhi metcrai sebagai surat perjanjian sewa dan mempunyai kepada sewa dan mempunyai kepala yang berbunyi "Perjanjian sewa" (Huur-overeenkomst);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya tidak dapat menyetujui pendapat Pengadilan Negeri Surabaya tersebut di atas dengan alasan-alasan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa perjanjian jual-beli (huurkoopovereenkomst) adalah suatu perjanjian jual-beli dengan pembayaran secara mengangsur atau mencicil, akan tetapi dengan ketentuan selamanya harga barang yang dijual-sewa belum dibayar sepenuhnya, maka barang itu masih tetap sebagai milik si penjual (lihat Mr. Asser-Camphuizen: "Bijzondere overeenkomst", jilid III halaman 170):

Menimbang, bahwa penggugat-pembanding dalam surat gugatnya menerangkan dengan tegas, bahwa antaranya kepada belah pihak telah dibuat suatu perjanjian jual-sewa (huurkoop) dan bukan suatu perjanjian jual-beli biasa, sehingga pendapat Pengadilan Negeri Surabaya seolah-olah penggugat-pembanding mendasarkan gugatnya atas suatu perjanjian jual-beli biasa, adalah keliru;

Menimbang, bahwa benarlah surat perjanjian yang dilampirkan oleh penggugat-pembanding untuk membuktikan gugatnya adalah bermeterai sebagai suatu perjanjian sewa dan mempunyai kepala yang berbunyi "Perjanjian sewa" (Huurovereenkomst), akan tetapi dalam 10 dari perjanjian yang dilampirkan itu disebutkan, bahwa setelah sipenyewa membayar lunas semua pencicilan sewa (huurtermijnen), semua penggantian kerugian, denda dan biaya-biaya, maka ia sipenyewa menjadi pemilik dari barang yang disewanya tanpa melakukan suatu perbuatan apapun lagi, dan dengan adanya pasal ini maka perjanjian yang dibuat antaranya kedua belah pihak bukanlah suatu perjanjian sewa biasa, melainkan suatu perjanjian yang memenuhi akan syarat-syarat sebagai suatu perjanjian jual-sewa (huurkoop), sehingga haruslah ditetapkan, bahwa antaranya kedua belah pihak sebenarnya adalah dibuat suatu perjanjian jual-sewa (huurkoop);

Menimbang, bahwa tergugat-terbanding atas gugatan penggugat-pembanding memberi jawaban sebagai berikut:

1. bahwa ia menyangkal gugatan penggugat-pembanding;
2. bahwa mobil termaksud terdaftar atas nama isterinya tergugat-terbanding sedang tergugat-terbanding kawin dengan isterinya itu dengan perjanjian kawin (met huwelijk voorwaarden);
3. bahwa mobil termaksud pada kira-kira bulan Oktober 1944 telah diambil oleh antara Jepang, dan
4. bahwa ia bukan seorang pedagang, melainkan seorang guru pertukangan pada Sekolah Tehnik di Surabaya;

Menimbang, bahwa yang harus dikupas terlebih dahulu ialah jawaban tergugat-terbanding sub 2, dengan jawaban mana rupanya tergugat-terbanding bermaksud memajukan penangkisan tentang tidak dapat diterimanya gugatan penggugat pembanding berdasarkan alasan, bahwa mobil yang dimaksudkan oleh penggugat-pembanding adalah terdaftar atas nama isterinya itu dengan perjanjian kawin (met huwelijke voorwaarden), sehingga isterinya haruslah ikut digugat;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya dalam

putusannya tersebut di atas ternyata tidak memberi peradilan tentang penangkisan tersebut dan karena itu maka Pengadilan Tinggi Surabaya akan memberi peradilan sendiri tentang hal ini;

Menimbang, bahwa dari surat perjanjian tanggal 18 Oktober 1940 yang dilampirkan oleh Penggugat-pembanding dan yang diakui, setidak-tidaknya tidak disangkal oleh tergugat-terbanding sebagai telah ditanda-tangani olehnya, terbuhtilah, bahwa tergugat-terbanding sendirilah yang membeli sewa mobil termaksud dan bukan isterinya sehingga penangkisan tergugat-terbanding tentang tidak dapat diterimanya gugatan penggugat-pembanding haruslah ditolak;

Menimbang, tentang jawaban sub 1 dari tergugat-terbanding, bahwa tergugat-terbanding mendasarkan penyangkalannya itu atas hal, bahwa sebagaimana diuraikan olehnya dalam jawaban lanjut (duplik sub b yang diajukan dipersidangan Pengadilan Negeri tanggal 23 Oktober 1950 semenjak penanda tangan perjanjian sampai masuknya tentara Jepang tergugat-terbanding tidak pernah menunggak dalam hal membayar angsuran sewa setiap bulannya;

Menimbang, bahwa yang diminta oleh penggugat-pembanding sebagaimana dengan jelas diuraikan dalam surat gugatnya, adalah angsuran-angsuran yang belum dibayar oleh tergugat-terbanding mengenai bulan-bulan April sampai dengan Nopember 1942, jadi angsuran-angsuran yang masih harus dibayar oleh tergugat-terbanding sesudah Pemerintah Pendudukan Jepang berkuasa di Pulau Jawa;

Menimbang, bahwa karena Tentara Jepang mulai menduduki Pulau Jawa dalam bulan Maret 1942, sedang penggugat-pembanding tidak minta pembayaran angsuran sampai masuknya tentara Jepang (bulan Maret 1942), melainkan angsuran-angsuran yang harus dibayar sesudah tentara Jepang menduduki Pulau Jawa, maka penyangkalan tergugat-terbanding tersebut di atas haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang jawaban sub 3 dari tergugat-terbanding yang dijelaskan dalam jawabannya lanjutannya sub c di persidangan Pengadilan Negeri tanggal, 23 Oktober 1950, bahwa tergugat-terbanding dengan jawabannya itu rupa-rupanya bermaksud menerangkan, bahwa dengan diambilnya mobil termaksud oleh tentara Jepang kira-kira dalam bulan Oktober 1944, maka ia sudah tidak terikat lagi akan kewajiban-kewajiban yang termuat dalam pasal 8 dari surat perjanjian yang diadakan

antaranya kedua belah pihak, karena didalam pasal itu tidaklah memuat adanya risiko perang;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya tidak dapat menyetujui pendirian tergugat-terbanding tersebut di atas, sebaliknya dapat menyetujui pendirian penggugat-pembanding yang diuraikan dalam jawaban-pembalasannya sub 1 dan 2 dipersidangan Pengadilan Negeri tanggal 6 Nopember 1950, ialah bahwa setiap kehilangan dari mobil yang bersangkutan yang disebabkan dari kuasa yang Maha Besar, yaitu antara lain disambar halilintar, kebakaran dan dirampas oleh tentara Jepang, adalah risikonya tergugat-terbanding; dapatlah dikabulkan, kecuali terhadap hal-hal yang berikut:

a. hal bunga dari jumlah Rp. 320,- yaitu sisa dari harganya mobil yang belum dibayar oleh tergugat-terbanding, bahwa hanyalah dapat dikabulkan permintaan akan bunga menurut hukum sebanyak 6 % setahun terhitung sejak tanggal pemasukan surat gugat penggugat-pembanding sampai dengan tanggal dibayarnya lunas uang Rp. 320,- ditambah dengan 5 % dari uang pokok tersebut dan bunganya yang harus dibayar.

b. hal upah pengacara penggugat-pembanding, bahwa pasal 182 HIR yang, dalam perhitungannya biaya harus dipakai tidak kenal akan upah pengacara penggugat-pembanding haruslah dipikul olehnya sendiri, dan

c. hal permintaan akan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan atau permohonan akan paksaan badan (lijfsdwang); bahwa penggugat-pembanding dalam tingkatan peradilan bandingan sekarang ini tidak mempunyai kepentingan lagi terhadap pernyataan bahwa putusan Hakim pertama dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan atau permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat bandingan yang diajukan, sehingga permohonan akan pernyataan ini haruslah ditolak;

bahwa HIR, yang harus dipakai dalam acara peradilan bagi Pengadilan Negeri tidak kenal akan pernyataan dapat dijalankan putusan Hakim dengan paksaan badan (lijfsdwang), sehingga permohonan akan pernyataan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan penggugat-pembanding haruslah dikabulkan untuk sebagian kecualian-kecualian sebagai diuraikan di atas, dan dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5

Pebruari 1951 No. 263/1950 Pdt. harus dibatalkan:

Menimbang, bahwa tergugat-terbanding haruslah dipandang sebagai pihak yang selalu mendapat kekalahan, dan karena itu maka ia haruslah dihukum untuk membayar segala biaya dalam perkara ini yang jatuh dalam kedua tingkatan peradilan;

Mengingat selainnya akan pasal-pasal yang bersangkutan dari Undang-Undang No. 20 tahun 1947, juga akan pasal II ayat I dari Undang-Undang Darurat No. 11 tahun 1955, pasal-pasal 181 (1) dan 182 HIR bersambung dengan pasal 142 Undang-Undang Dasar Sementara R.I.;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat bandingan dari penggugat-pembanding;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Pebruari 1951 No. 263/1950 Pdt. antaranya kedua belah pihak;

DAN DENGAN MEMBERI PERADILAN SENDIRI:

Menolak penangkisan tergugat-terbanding tentang tidak dapat diterimanya gugatan penggugat-pembanding;

Menerima gugatan itu;

Mengabulkan gugatan tersebut untuk sebagian;

Menghukum tergugat-terbanding untuk membayar kepada penggugat-pembanding uang sebesar Rp. 320,- (tiga ratus dua puluh rupiah) ditambah dengan bunganya menurut hukum 6 % setahun, terhitung mulai dimasukkannya gugatan penggugat-pembanding di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, ialah tanggal 5 Juli 1950 sampai dengan tanggal dibayarnya lunas uang pokok tersebut ditambah dengan 5% dari uang pokok dan bunganya tersebut di atas;

Menolak gugatan penggugat-pembanding terhadap permintaan supaya putusan Hakim dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan atau permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat bandingan; yang diajukan:

Menerangkan gugatan penggugat-pembanding terhadap permintaan supaya putusan Hakim dapat dijalankan dengan paksaan badan (lijfswang) tidak dapat diterima;

Menghukum tergugat-terbanding untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, baik yang dalam peradilan tingkat

pertama banyaknya Rp. 20,- (dua puluh rupiah), maupun yang jatuh dalam peradilan tingkat bandingan, yang sampai pada putusan ini direncanakan banyaknya Rp. 26,50 (dua puluh enam rupiah lima puluh sen), kecuali upah pengacara penggugat-pembanding, yang harus dipikul oleh penggugat-pembanding sendiri;

Memerintahkan pengiriman sehelai turunan resmi dari putusan ini dengan disertai berkasnya perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya.-

(c) PENGADILAN NEGERI SURABAYA, Mr. M. Abdurachman
(Ketua);
Putusan tanggal 5 Pebruari 1951.

No. 263/1950 Perdata.

ATAS NAMA NEGARA REPUBLIK INDONESIA.

Pengadilan Negeri Surabaya, yang mengadili perkara-perkara perdata, telah mengambil putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkaranya:

NV. HANDEL MAATSCHAPIJ L'AUTO, berkedudukan dan berkantor di Surabaya, penggugat,

I a w a n :

G.G. JORDAN, pedagang bertempat tinggal di Surabaya, van Sandickstraat No. 50, tergugat;

Pengadilan Negeri di Surabaya;

Telah mendengar kedua belah pihak;

Telah melihat surat-surat yang diajukan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa penggugat didalam surat gugatnya tertanggal 4 Juli 1950 memajukan gugat, yang bunyinya sebagai berikut;

bahwa penggugat sebagai tersebut dalam akte di bawah tangan tanggal 18 Oktober 1940 telah menjual sewa (huurkoop) dan menyerahkan kepada tergugat sama juga tergugat telah beli sewa dan menerima penyerahan dari penggugat sebuah motor merk Terraplane, model Sedan de Lux 1936, motor No. 128328, chasis No. 527578, demikian itu dengan perjanjian-perjanjian dan aturan-aturan sebagai tersebut dalam akte itu;

bahwa penjualan sewa tersebut dengan harga Rp. 1.260,- (seribu dua ratus enam puluh rupiah), dari uang mana sekarang yang belum dibayar ada Rp. 320,- (tiga ratus dua puluh rupiah), yaitu angsuran-angsuran tanggal 5 April 1942, 6 Mei, 5 Juni, 5 Juli, 5 Agustus, 5 September, dan 5 Oktober dan 5 Nopember 1942;

bahwa ternyatalah menurut pasal 8 dari perjanjian beli sewa tersebut di atas tergugatlah yang harus memikul risiko dari pada

yang disewakan, sedangkan lagi pula ternyatalah menurut pasal 11 dari akte tersebut perjanjian beli sewa itu diadakan oleh tergugat sebagai pedagang dan untuk perniagaan dan perusahaan;

bahwa apabila mungkin tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya pada waktu dan dengan cara sebagai yang telah disetujui (dengan aturan menurut mana tergugat akan dianggap tidak memenuhi kewajibannya melulu dengan keliatan waktu dari angsuran-angsuran itu, tergugat harus membayar bnga 6% setahun dari sisa uang beli sewa, dan juga upah cara preses (procent-gewijze) dari pengacara penggugat, sebesar 5% dari uang pokok dan uang bunga;

bahwa penggugat telah beberapa kali mempertimbangkan kepada tergugat untuk membayar sisa hutang tersebut, yang penghabisan dengan surat tercatat dari pengacara penggugat tertanggal 20 Pebruari 1950, sedangkan sejak enam minggu mulai dari tanggal surat itu tergugat tidak menghadap Hakim Pemulihan Hak untuk mendapat penundaan pembayaran, tetap juga tergugat tidak membayarnya;

bahwa dari itu hutang tersebut di atas sekarang dengan segera dan semua dapat dituntut;

bahwa tuntutan adalah didasarkan di atas surat-surat di bawah tangan;

Dengan alasan-alasan mana maka penggugat mohon dengan hormat kehadiran Tuan, supaya menghukum tergugat dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uivoerbaar bij voorraad) dan dengan hukum badan (lijfswang), untuk membayar penuh kepada penggugat karena hal tersebut di atas uang sebesar Rp. 320,-- (tiga ratus dua puluh rupiah) lagi pula uang bunga yang telah disetujui dari uang pokok itu, sebanyak 6 % setahun mulai tanggal tanggal 5 April 1942 (setidak-tidaknya uang bunga menurut hukum sebesar 6 % setahun terhitung mulai hari surat permohonan ini termasuk dalam daftar Kantor Panitera Tuan) sampai pada hari penglunasan penuh, ditambah dengan 5% dari uang pokok dan bunga serta pula menghukum tergugat membayar segala ongkos-ongkos acara, termasuk juga upah dari pengacara penggugat;

Menimbang selanjutnya uraian tersebut sebagaimana tertera dalam beritanya dari persidangan itu.

TENTANG HUKUM:

Menimbang, bahwa penggugat dengan suratnya gugat bermaksud menurut tergugat berdasarkan alasan-alasan termaktub dalam surat gugat tersebut di atas supaya dihukum dengan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) dan dengan hukum badan (lijfswang), untuk membayar penuh kepada penggugat karena hal tersebut di atas uang sebesar Rp. 320,- (tiga ratus dua puluh rupiah), lagi pula uang bunga telah disetujui dari uang pokok itu, sebanyak 6% setahun mulai tanggal 5 April 1942 (setidak-tidaknya uang bunga menurut hukum sebanyak 6% setahun terhitung mulai hari surat permohonan ini termasuk dalam daftar Kantor Panitera) sampai hari penglunasan penuh, ditunda lagi dengan 5% dari uang pokok dan uang bunga, serta pula menghukum tergugat untuk membayar segala ongkos-ongkos acara, termasuk juga upah dari pengacara penggugat;

Menimbang, bahwa jawaban-jawaban tergugat dalam pokoknya mengandung arti bantahan terhadap dasar gugatannya penggugat dengan mengajukan dasar-dasar yang dapat diambil kesimpulan, bahwa ia tak beli mobil yang menjadi perkara ini, akan tetapi menyewanya;

Menimbang, bahwa penggugat dalam kesimpulan-kesimpulan balasan jawabannya ternyata, bahwa ia menganggap jual-sewa (huurkoop) sebagai perjanjian bali angsuran, dimana sipenjual tetap tinggal pemilik dari apa yang dijualnya sebagai jaminan atas kewajiban-kewajiban sipembeli dalam membayar angsurannya itu sampai terbayar lunas;

Menimpang, bahwa karena kedua belah pihak berselisih pendapat tentang arti perjanjian jual-beli (huurkoop) yang tumbuh dan berkembang dalam praktek perdagangan dan hingga sekarang belum diatur oleh Undang-undang, maka Pengadilan Negeri terlebih dahulu hendak menetapkan arti dan maksud perjanjian jual-sewa tersebut;

Menimbang, tentang hal itu bahwa didalam perjanjian „jual sewa” memang terdapat tanda-tanda dari perjanjian jual beli, akan tetapi sebaliknya terdapat juga sifat-sifat dari perjanjian sewa, teristimewa bahwa hak milik akan barang yang jual-sewakan itu masih tetap pada sipenjual-sewa, sebelum sipembeli-sewa memenuhi semua kewajiban yang mengalir dari perjanjian jual sewa tersebut;

Menimbang, dalam perkara ini bahwa berdasar atas pertimbangan tersebut, ditambah dengan biaya segel yang dibayarnya sesuai dengan biaya segel dalam hal sewa, pula mengingat kepala dari surat perjanjian yang dipakainya oleh penggugat sebagai bukti, yaitu "Huurovereenkomst" kesemuanya itu dipandang dalam hubungannya satu sama lain, nyata sekali, bahwa maksud kedua belah pihak yang bersangkutan dengan surat perjanjian tersebut itu pertama-tama mengadakan perjanjian sewa, dengan perjanjian bahwa sesudah semua harga sewa terbayar lunas maka barulah diadakan penyerahan hak miliknya;

bahwa karena itulah perjanjian "jual sewa" tersebut harus dilihat dan diartikan sebagai perjanjian sewa;

Menimbang, bahwa karena penggugat mendasarkan permohonannya atas perjanjian jual-beli, sedang perjanjian yang diadakan antara kedua belah pihak sebagaimana dipertimbangkan di atas adalah perjanjian sewa, maka permohonan penggugat tersebut sebagai tak berdasar tidak dapat diterima;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan:

MEMUTUSKAN:

Tidak menerima tuntutan penggugat (niet ontvankelijk);

Menghukum penggugat membayar segala ongkos-ongkos yang terbit dalam perkara ini hingga kini ditetapkan Rp. 20,- (dua puluh rupiah).-

- 35.(a) MAHKAMAH AGUNG, Prof. R. Sardjono SH (Ketua), Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH dan R.Z. Asikin Kusumah Atmadja SH (Hakim-Hakim Anggota), T.S. Aslamijah Sulaeman SH (Panitera Pengganti);
Putusan tanggal 17 Juli 1971.

Sewa-beli; Risiko atas perubahan nilai uang.

Dalam penyesuaian jumlah uang yang harus dibayarkan akibat terjadinya perubahan dalam nilai uang, risiko atas perubahan nilai uang itu harus dibebankan pada pihak yang salah. (i.c. kepada tergugat (DPU Propinsi), yang telah secara sepihak membatalkan pembelian rumah oleh penggugat yang telah dilunasi 5 tahun yang lalu).

Reg. No. 208 K/Sip/1971.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

Tahi Lumbantobing, Jaksa Purnawirawan bertempat tinggal di Jl. Batanghari/Jl. Sutan Taha No. 157 Jambi, **penggugat untuk kasasi**, dahulu **penggugat-pembanding**;
melawan:

Pemerintah R I qq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Jambi, **tergugat dalam kasasi**, dahulu **tergugat-terbanding**;
Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang penggugat untuk kasasi sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-asli di muka Pengadilan Negeri Jambi pada pokoknya atas dalil-dalil : bahwa penggugat-asli berdasarkan surat keputusan pemimpin Jawatan Gedung-gedung Negara Daerah Tingkat I Jambi tertanggal 4 Desember 1962 No. 4/3 PPRN/Dbi/62 secara

*) - YI, 1971, halaman 248 - 258.
- Rangkuman YMAI, halaman 46.

sewa-beli telah membeli rumah Negara golongan IV dengan harga Rp. 369.325,- (tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah); bahwa penggugat-asli telah membayar lunas harga rumah tersebut terakhir sebanyak Rp. 138.000,- (seratus tiga puluh delapan ribu rupiah) pada tanggal 24 Agustus 1964; bahwa penggugat-asli telah mengajukan permohonan untuk memperoleh surat hak milik atas rumah tersebut kepada Jawatan Pekerjaan Umum Jambi tetapi tidak berhasil; bahwa penggugat-asli berdasarkan surat Menteri Negara Ekonomi Keuangan dan Industri tertanggal Jakarta, 22 Januari 1968 No. Ekuin/79/68 telah selesai membeli rumah milik Perusahaan Negara PN Aduma Niaga ex Borsummy terletak di Jl. Sultan Taha dengan harga Rp. 350.000.; bahwa dengan surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum Jambi tertanggal 7 Desember 1967 No. A 10/1201/Dj. berdasarkan surat Keputusan Menteri Utama Bidang Ekonomi dan Keuangan tertanggal 24 Agustus 1967 No. Kep./66/MEKKU/VIII/1967, dinyatakan bahwa penggugat-asli tidak dibenarkan membeli 2 x rumah Negara, sehingga hak milik atas rumah No. A 3128 yang terletak di Jl. Penjara tidak dapat penggugat-asli peroleh; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Jambi memberi putusan sebagai berikut:

menghukum tergugat untuk memberikan kepada penggugat surat hak milik atas rumah No. A. 3128 terletak di Jalan Penjara kepada penggugat; atau setidaknya mengembalikannya kepada penggugat harga rumah tersebut sebanyak Rp. 369.325,- (tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) dinilai dengan harga mas, ditambah ganti kerugian dalam bentuk sewa rumah selama 5 tahun banyaknya Rp. 3.000,- satu bulan;

b. menghukum dia lagi membayar ongkos-ongkos perkara;

bahwa gugatan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jambi dengan putusannya tanggal 16 Januari 1969 No. 112/PN/1968, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- Menghukum penggugat supaya membayar biaya-biaya perkara ini sampai pada hari ini sejumlah Rp. 423,— (empat ratus dua puluh tiga rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Palembang** dengan

putusannya tanggal 27 Maret 1969 No. 20/1969 PT. Perdata; bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 20 Desember 1969 kemudian terhadapnya oleh penggugat-pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Desember 1969. sebagaimana ternyata dari surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jambi, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 1969;

bahwa pada tanggal 5 Januari 1970 telah diberitahu tentang permohonan kasasi dari penggugat-pembanding kepada pihak lawan dengan seksama;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang-Undang No. 13 tahun 1965 sejak Undang-Undang tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia dinyatakan tidak berlaku lagi, namun baik karena Bab IV dari Undang-Undang tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena Undang-Undang yang menurut pasal 49 ayat (4) dari Undang-Undang itu mengatur acara-kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 dari Undang-Undang tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya, melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara-kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya — yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama — 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:

1. bahwa penggugat untuk kasasi tidak melanggar Undang-Undang No. 70/1957 dan Peraturan Menteri Ekuin tanggal 24 Agustus 1967 No. 66, karena penggugat untuk kasasi membeli

rumah tersebut berdasarkan Surat Menteri Ekuin tanggal 10 Oktober 1967;

2. bahwa penggugat untuk kasasi telah melepaskan haknya atas rumah Pekerjaan Umum, pelepasan hak secara sepihak baru mutlak setelah pihak lain (Pekerjaan Umum) yaitu tergugat dalam kasasi membatalkan surat keputusannya, dan mengatur pengembalian uang penggugat untuk kasasi;

Menimbang:

mengenai keberatan ad. 1:

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena tentang hal yang dimaksud oleh penggugat untuk kasasi itu telah dengan tepat dipertimbangkan oleh *judex-facti*;

mengenai keberatan ad 2:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena ternyata tergugat dalam kasasi melepaskan hak penggugat untuk kasasi secara sepihak, maka uang pembelian harus dikembalikan kepada penggugat untuk kasasi, hal mana tidak terletak di luar wewenang Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dalam perkara ini dengan "mengabulkan gugatan penggugat-asal untuk sebagian", yaitu menghukum tergugat-asal mengembalikan kepada penggugat-asal uang pembelian sebesar Rp. 369.325,- (tiga ratus enam puluh sembilan ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) dan menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menimbang bahwa jumlah uang tersebut ditetapkan pada akhir tahun 1962, jadi masih dalam mata uang lama dan belum dinilai, maka Mahkamah Agung karena jabatan akan menilai jumlah uang tersebut, yang harus dilakukan menurut yurisprudensi yang sekarang berlaku, yaitu dengan mempergunakan harga mas pada waktu jumlah uang tersebut ditetapkan, yaitu akhir tahun 1962 dan harga mas pada waktu sekarang dengan membebankan risiko karena penilaian itu kepada kedua belah pihak yang berperkara secara separo-separo, akan tetapi oleh karena dalam hal ini tergugat dalam kasasi yang bersalah sebab ia yang melepaskan hak penggugat untuk kasasi secara sepihak, maka risiko karena penilaian itu seluruhnya/sepenuhnya dibebankan pada tergugat dalam kasasi;

bahwa karena pada akhir tahun 1962 harga 1 gram mas adalah Rp. 950,- dan sekarang Rp. 500,-, maka penilaian itu dapat dilakukan dengan memakai rumusan:

$$\frac{369.325}{950} \times \text{Rp. } 500,- = \text{Rp. } 194.382,-$$

(seratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah) uang baru/sekarang;

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian tersebut, jumlah uang sebesar Rp. 369.325,— uang lama yang harus dikembalikan oleh tergugat-asal pada penggugat-asal dibaca Rp. 194.384,- (seratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah) uang baru/sekarang;

Menimbang bahwa dalam putusan ini tergugat dalam kasasi/tergugat-asal sebagai pihak yang kalah harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

MEMUTUSKAN :

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: *Tahi Lumbantobing* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 27 Maret 1969 No. 20/1969 PT Perdata dan putusan Pengadilan Negeri Jambi tanggal 16 Januari 1959 No. 112/PN/1968;

Dan dengan mengadili sendiri

Mengabulkan gugatan penggugat *Tahi Lumbantobing* untuk sebahagian;

Menghukum tergugat untuk mengembalikan kepada penggugat untuk pembelian sebesar Rp. 194.382,- (seratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus delapan puluh dua rupiah) uang baru/sekarang;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menghukum tergugat sekarang tergugat dalam kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 480,- (empat ratus delapan puluh rupiah);