

29. MAHKAMAH AGUNG, R. Wirjono Prodjodikoro SH (Ketua),
M.H. Tirtaamidjaja SH dan Abdurrachman SH (Hakim-
Hakim-Anggota);
Putusan tanggal 5 September 1959.

Perjanjian sewa-menyewa.

Pasal 1553 BW menentukan, kalau barang yang disewa adalah musnah dari sebab suatu keadaan yang tidak dapat dipertanggung-jawabkan pada salah satu pihak, maka perjanjian sewa menyewa dengan sendirinya batal.

Perkataan „musnah“ ini harus ditafsirkan sedemikian rupa, bahwa barang itu tidak usah sama sekali musnah, melainkan sudah cukup, apabila barang itu rusak sedemikian rupa, sehingga tidak dapat lagi dipergunakan.

Reg. No. 287 K/Sip/1959.

ATAS NAMA KEADILAN !

MAHKAMAH AGUNG

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

LIEM DJIE SIONG, pedagang, bertempat tinggal di Jalan Pecinan No. 285, dalam kota Besar Tegal, penggugat untuk kasasi, dahulu penggugat-terbanding;

m e l a w a n :

LIE MOI JOE, pemilik Toko „MOI“, bertempat tinggal di Jalan Mangundipuran Selatan No. 7 dalam kota Besar Tegal, tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat-pembanding; 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 Tegal pada pokoknya atas dalil,

*) Hukum, PERSAHI, 1964, 1-2, halaman 50 - 54.

bahwa penggugat-asli adalah pemilik dari sebidang persil dan sebuah rumah sengketa, yang semula dipersewakan kepada tergugat-asli;

bahwa rumah tersebut kemudian terbakar, sehingga rusak hebat, dan oleh karenanya dapat dikatakan musna, maka dari sebab itu berdasarkan pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tergugat-asli tidak berhak lagi menempati persil dan rumah tersebut;

bahwa meskipun demikian tergugat-asli tetap menguasai persil tersebut dan membangun rumah baru dipersil tersebut Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Tegal memberi putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan atau bandingan sebagai berikut:

Bermula:

- a) Menetapkan, bahwa perbuatan-perbuatan dan kelakuan-kelakuan tergugat dalam hal ini merupakan perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum (onrechtmatige daden) yang merugikan penggugat;
- b) Menghukum tergugat membayar kepada penggugat uang ganti kerugian sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dengan mendapat tanda penerimaan lunas;
- c) Menghukum tergugat dan keluarganya serta orang-orang lain yang diberi hak oleh tergugat untuk tinggal dan memakai rumah dan persil tersebut, supaya keluar dari rumah dan persil tersebut, supaya keluar dari rumah dan persil tersebut di atas dan mengangkat segala kepunyaannya, seterusnya membongkar rumah baru di jalan Pecinan No. 249 Tegal dan akhirnya menyerahkan persil verponding No. 2048 kepada penggugat dalam keadaan kosong, jika perlu dipaksa dengan kekuatan Polisi;
- d) Menghukum tergugat jika ia tidak memenuhi pengusiran tersebut sub c membayar uang denda sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah), dengan mendapat tanda penerimaan lunas, kepada penggugat;
- e) Menyatakan batal atau membatalkan surat ijin dari Kepala KUPS Cabang Tegal tertanggal 28 Maret 1957 No. 34/III/Idz/57 yang memperkenankan tergugat memakai dan menyewa rumah baru di jalan Pecinan No. 249 Tegal;

Atau:

Mengadili perkara ini dengan keputusan lain menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri Tegal;

Bermula dan Atau:

Menghukum tergugat membayar seluruh biaya perkara ini sehingga selesai;

bahwa kemudian tergugat-asli mengajukan gugat dalam rekompensi terhadap penggugat-asli berdasarkan dalil, bahwa sipemilik rumah harus membetulkan kerusakan rumah, sedangkan rumah itu dibetulkan oleh tergugat-asli dalam kompensi, maka oleh karena itu tergugat-asli dalam kompensi penggugat dalam rekompensi menuntut supaya penggugat-asli dalam kompensi tergugat dalam rekompensi dihukum membayar ganti pembetulan rumah sebesar Rp 28.590,31 (dua puluh delapan ribu lima ratus sembilan puluh rupiah tiga puluh satu sen);

bahwa terhadap tuntutan tersebut Pengadilan Negeri Tegal telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 22 Juni 1958 No. 55/1957 Pdt.Tgl., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

„In conventie (dalam gugat lugu):

„Mengabulkan tuntutan penggugat untuk sebagian;

„Menetapkan, bahwa penggugat Liem Djie Siong adalah yang „berhak atas persil dan bangunan terletak di jalan Pecinan No. „249 dalam kota Tegal;

„Menghukm tergugat Lie Moi Joe dan keluarganya serta „orang-orang lain yang diberi hak oleh tergugat untuk tinggal „dan memakai rumah dan persil tersebut, supaya mengosongkan- „nya dan keluar dari rumah dan persil tersebut di atas dan mengangkat segala kepunyaannya dan lalu menyerahkannya „kepada penggugat Liem Djie Siong, jika perlu dipaksa dengan „kekuatan Polisi;

„Menetapkan, supaya berdasarkan surat keputusan DPDP „Kota Besar Tegal tertanggal 7 Maret 1957 No. Iz. 69/II/Kep/'57, „penggugat setidak-tidaknya Pemerintah Daerah Kota Besar Tegal „atas tanggungan penggugat membongkar bangunan liar yang „didirikan oleh tergugat Lie Moi Joe di atas persil tersebut di „atas;

„Menghukum tergugat membayar segala ongkos-ongkos „dalam perkara ini yang sampai sekarang dirancang sebesar „Rp 107,- (seratus tujuh rupiah);

„Menentukan, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan „lebih dulu, meskipun ada perlawanan ataupun permintaan „bandingan;

„Menolak tuntutan yang lain atau lebih;

„In reconventie (dalam gugat kembali);

„Menetapkan tuntutan penggugat dalam gugat kembali tidak diterima;

„Menghukum penggugat dalam gugat kembali membayar „ongkos-ongkos dalam perkara ini yang sampai sekarang „dirancang sebesar nihil”;

putusan mana dalam tingkatan banding atas permohonan tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 17 Pebruari 1959 No. 1/1959 Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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

„Dalam konpensi:

„Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 22 „Juli 1958 No. 55/1957/Pdt.Tgl. antara kedua belah pihak;

„Dan dengan memberi peradilan sendiri:

„Menolak tuntutan-tuntutan sub a s/d d dari penggugat-„terbanding;

„Menerangkan tuntutan sub e dari penggugat-terbanding „tidak dapat diterima;

„Dalam rekonpensi:

„Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tersebut di atas;

„Dalam konpensi dan dalam rekonpensi:

„Menghukum penggugat-terbanding untuk membayar segala „biaya perkara, baik yang jatuh dalam peradilan tingkat pertama „banyaknya Rf 107,- (seratus tujuh rupiah), maupun yang jatuh „dalam peradilan tingkat bandingan, yang sampai putusan ini „direncanakan banyaknya Rf 78,50 (tujuh puluh delapan rupiah „lima puluh sen)”;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 22 April 1959, maka terhadapnya oleh penggugat-terbanding telah diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi dengan surat kawat yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 24 April 1959, sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 67/1959 K.Pdt. yang dibuat oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, diikuti oleh pemasukan memori alasan-alasan permohonan pada tanggal 6 Mei 1959;

bahwa kemudian oleh tergugat-pembanding yang pada

tanggal 18 Juni 1959 telah diberitahu tentang permohonan kasasi dari penggugat-terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 8 Juli 1959, dan dengan demikian jawaban memori kasasi tersebut diajukan setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia lampau, maka oleh karena demikian jawaban memori kasasi tersebut tidak dapat diperhatikan;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi pada pokoknya adalah sebagai berikut, yakni bahwa Pengadilan Tinggi dalam putusannya telah memberikan tafsiran dari pasal 1553 BW yang bertentangan dengan tafsiran yang diberikan oleh Pengadilan Negeri maupun oleh penggugat untuk kasasi, sedangkan tafsiran dari Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan atas yurisprudensi yang terdapat dalam bukunya Mr. C. Asser tentang „Nederlands Burgerlijk Recht” (derde deel, tweede druk 1950), dimana dinyatakan, bahwa istilah „geheel en al vergaan” berarti „jika tiap pemakaian (gebruik) bagi penyewa tetap hilang (blijvend is verloren gegaan)”;

Menimbang bahwa Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat penggugat untuk kasasi tersebut, oleh karena perkataan: „geheel en al vergaan” dari pasal 1553 BW harus ditafsirkan sebagai berikut, yakni bahwa barang yang bersangkutan tidak usah sama sekali musnah, akan tetapi sudah cukup apabila barang yang bersangkutan telah berobah/rusak sedemikian rupa, sehingga barang itu tidak dapat lagi dipergunakan;

Menimbang, bahwa karena sepanjang pemeriksaan disidang Pengadilan Negeri ternyata bahwa gedung yang menjadi perkara ini telah terbakar sampai tak dapat dipergunakan lagi, maka berdasarkan atas pertimbangan tersebut di atas keadaan „geheel en al vergaan” seperti tercantum dalam pasal 1553 BW telah dipenuhi adanya sehingga oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan memberi peradilan sendiri dalam perkara ini, yakni menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat dalam kasasi adalah pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, yakni baik dalam tingkat pertama dan banding, maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersang-

kutan dan pasal 120 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia;

MEMUTUSKAN :

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: LIEM DJIE SIONG tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 17 Pebruari 1959 No. 1/1959 Pdt.;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tanggal 22 Juni 1958 No. 55/1957 Pdt. Tgl.;

Menghukum tergugat dalam kasasi untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, yakni baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, sedangkan biaya dalam tingkat kasasi direncanakan sebesar Rp 24,75 (dua puluh empat rupiah tujuh puluh lima sen).-