

30. MAHKAMAH AGUNG, R. Wirjono Prodjodikoro SH (Ketua), R. Wirjono Kusumo SH dan M. Abdurrachman SH (Hakim-Hakim-Anggota);
Putusan tanggal 19 Oktober 1960.

Hukum sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah bertahan terus, meskipun pemilik tanah menjualnya kepada orang lain.

Reg. No. 313 K./Sip./1960.

**ATAS NAMA KEADILAN
MAHKAMAH AGUNG**

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

TJOA HIE HIAN, saudagar, bertempat tinggal di Jalan Demak No. 129, Semarang, penggugat untuk kasasi, dahulu penggugat-pembanding;

m e l a w a n :

Nyonya TAN LAN NIO, bertempat tinggal di Jalan Pringgading No. 50, Semarang, tergugat dalam kasasi dahulu tergugat-terbanding.

Mahkamah Agung tersebut,

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan 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 Semarang pada pokoknya atas dalil, bahwa penggugat-asli adalah pemilik dari sebidang tanah persil sengketa, akan tetapi tergugat-asli tanpa hak menempati persil tersebut dengan mendirikan sebuah rumah di atas persil tersebut, maka oleh karena demikian penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri memberi putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut:

KESATU (PRIMAIR):

I. Menghukum tergugat untuk mengosongkan penggugat punya

*) Hukum, PERSAHI, 1964, 7-8, halaman 282 - 185.

sebagian dari sebidang tanah persil, hak eigendom, verponding No. 1628 sebagian, terletak di Jalan Pringgading No. 50 Semarang, kelurahan Karangkidul, kawedanaan dan kabupaten Semarang, tersebut didalam akte eigendom tertanggal 17 Desember 1953 No. 774, dan menurut surat ukur tertanggal 29 April 1952 No. 46/1952, dengan melakukan tergugat punya milik-milik berupa rumah kayu atau batu, dan lain-lain bangunan, dengan semuanya barang-barang yang menempati sebagian atau semuanya dari persil eigendom itu, serta dengan penetapan, bahwa jikalau tergugat tidak memenuhi isinya putusan didalam ini perkara, maka pengusiran itu dapat dijalankan dengan bantuannya Kehakiman dan Polisi;

- II. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat sebagai uang paksaan sejumlah Rp 250,- untuk tiap-tiap harinya, jikalau tergugat tidak memenuhi putusan di dalam ini perkara dan tidak suka mengosongkan persil eigendom itu, mulai berjalan 7 hari sesudahnya hari putusan di dalam ini perkara sampai pada hari dikosongkannya penggugat punya persil eigendom itu;
- III. Menghukum tergugat untuk membayar semua ongkos-ongkosnya ini perkara;

KEDUA (SUBSIDIAIR):

- I. Mengadili ini perkara menurut kebijaksanaan (in goede justitie) Pengadilan Negeri di Semarang;
- II. Menghukum tergugat untuk membayar semua ongkos-ongkosnya ini perkara;

bahwa tuntutan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Semarang dengan putusannya tanggal 4 Juni 1955 No. 201/1954 Pdt., putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tanggal 3 Oktober 1959 No. 173/1956 Pdt.;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 21 Juni 1960, maka terhadapnya oleh penggugat-pembanding telah diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi dengan surat yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 4 Juli 1960, sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 152/1960 K.Pdt. yang dibuat oleh Acting Panitera-Muda Pengadilan Tinggi tersebut, surat mana sekaligus memuat alasan-alasan permohonannya;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi tersebut beserta

alasan-alasannya — Yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama— diajukan dalam tenggang-tenggang dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- a. bahwa didalam sustenue 3 dari pertimbangan hukumnya tidak dipertimbangkan lebih teliti, apa besarnya dan *adakah* bukti-buktinya, bahwa tanah tersengketa disewa oleh ibu terbanding yaitu OEI WIE NIO;
- b. tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi apakah tanah yang disewa dan tanah yang ditempati oleh terbanding adalah satu tanah, yaitu tanah tersengketa;
- c. bahwa didalam sustenue 6 dari pertimbangan hukumnya dengan cara terlalu singkat („te eenvoudig”) diambil kesimpulan bahwa terbanding berhak untuk menempati tanah tersengketa oleh karena „sudah lama tinggal disitu”;

Menimbang:

mengenai keberatan sub a:

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena bersifat penghargaan suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingat kasasi dari sebab keberatan serupa itu tidak mengenai hal kesalahan hukum/ Undang-Undang atau kesalahan dalam pelaksanaannya, sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 18 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia dan selain dari pada itu persoalan itu telah dibahas secara tepat oleh Pengadilan Negeri, yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut;

mengenai keberatan sub b:

bahwa keberatan ini pula tidak dapat dibenarkan oleh karena juga bersifat penghargaan suatu kenyataan dan selanjutnya persoalan itu telah dipertimbangkan secara tepat baik oleh Pengadilan Tinggi maupun oleh Pengadilan Negeri tersebut;

mengenai keberatan sub c :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena tidak dapat dimengerti dasar pikiran Pengadilan Tinggi yang berkesimpulan, bahwa dari sebab tergugat asli telah lama, yakni sejak tahun 1949, bertempat tinggal di tanah sengketa itu bersama-sama dengan ibunya, maka tergugat-asliilah yang berhak menempati tanah itu;

bahwa jalan pikiran Pengadilan ini tidak tepat dan Mahkamah Agung dapat menyetujui jalan pikiran Pengadilan Negeri sebagai berikut:

bahwa Pengadilan Negeri dalam membahas persoalan tanah itu berpendapat, bahwa ada perjanjian sewa-menyewa mengenai tanah tersebut antara ibu tergugat-asli dengan pemilik tanah itu yang lama, dan penjualan tanah tersebut kepada orang lain tidak mengakibatkan putusnya perjanjian sewa-menyewa tersebut;

bahwa jadi dalam perkara ini oleh Pengadilan dalam tingkat pertama telah dinyatakan sebagai terbukti adanya perjanjian sewa-menyewa, dan persoalan ini yang bersifat penghargaan sesuatu kenyataan —sebagaimana telah diterangkan di atas— tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut putusan Pengadilan Tinggi seharusnya dibatalkan, akan tetapi oleh karena hal itu tidak akan membawa manfaat bagi penggugat untuk kasasi, bukanlah Mahkamah Agung dengan memberi peradilan sendiri dalam perkara ini harus menguatkan putusan Pengadilan Negeri, maka permohonan kasasi tersebut harus ditolak;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan dan pasal 120 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia!

MEMUTUSKAN :

Menolak permohonan kasasi dari penggugat kasasi: TJOA HIE HIAN tersebut;

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