

24. MAHKAMAH AGUNG, Mr. R. Wirjono Prodjodikoro (Ketua),  
Mr. M.H. Tirtaamidjaja dan Mr. R. Soekardono (Hakim-  
Hakim Anggota);  
Putusan tanggal 10 Januari 1957.

**Perjanjian Sewa-menyewa menurut Burgerlijk Wetboek.**

*Menurut pasal 1579 BW hubungan sewa-menyewa suatu pekarangan tidak dapat dihentikan dengan alasan pekarangannya akan dipakai sendiri oleh pihak yang menyewakan, kecuali apabila pada waktu membentuk persetujuan sewa-menyewa ini dijanjikan diperbolehkan.*

*Adanya janji ini tidak didalilkan oleh penggugat, maka gugatnya tidak dapat diterima.*

Reg. No. 32 K/Sip/1954.-

**ATAS NAMA KEADILAN!  
MAHKAMAH AGUNG,**

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

MA LIOE, pemilik rumah makan "Tiong Hoa" Jakarta  
penggugat untuk kasasi,

m e l a w a n :

1. LIE SENG JAUW dan
2. HWAN SHUEN,

masing-masing pembentuk dan guru kepala John Hsin Junior  
Middle School di Jakarta, para tergugat dalam kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat tersebut ternyata, bahwa para  
tergugat dalam kasasi dimuka Pengadilan Negeri Jakarta  
menggugat penggugat untuk kasasi yang maksudnya agar  
dihentikan hubungan sewa menyewa antara kedua belah pihak  
mengenai sebidang tanah pekarangan, dan agar penggugat untuk  
kasasi dihukum mengosongkan tanah tersebut;

---

\*) Hukum, PAHI, 1957, 7-8, halaman 52-54.

Menimbang, bahwa gugatan ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta dalam putusan tanggal 25 Juni 1952 No. 1061/1950 G, yang diktumnya adalah demikian:

„Mengabulkan gugat para-penggugat untuk sebahagian;

„Menyatakan berhenti hubungan sewa-menyewa antara para-penggugat dan tergugat tanah pekarangan di Pancoran No. 50 Jakarta Kota;

„Menghukum tergugat dalam tempo sebulan setelah keputusan memperoleh kekuatan tetap, akan mengosongkan pekarangan tersebut berikut orang-orang dan barang-barang yang oleh karena ia ada disitu dan menyerahkan pekarangan tersebut kepada para-penggugat, jika perlu dengan bantuan polisi;

„Menghukum tergugat akan bayar ongkos perkara, hingga kini ditaksir Rp 29,-- ditambah dengan ongkos pengacara para-penggugat Rp 500,-- atau sejumlah Rp 529,- (lima ratus dua puluh sembilan rupiah);

„Menolak tuntutan-tuntutan yang lain”;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri ini dalam pemeriksaan banding dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusan tanggal 14 Oktober 1953 No. 291 /1952 P.T. Perdata;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 13 Nopember 1953;

Menimbang, bahwa penggugat untuk kasasi memajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Nopember 1953, diikuti dengan memori kasasi yang dimajukan pada tanggal 1 Desember 1953, jadi dua-duanya dalam tenggang-tenggang yang ditentukan oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa memori kasasi ini diberitahukan kepada pihak kasasi pada tanggal 23 Desember 1953 yang memajukan suatu kontra-memori-kasasi pada tanggal 5 Januari 1954, jadi juga dalam tenggang yang ditentukan oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi tidak perlu dihiraukan oleh karena baik putusan Pengadilan Tinggi maupun putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan dengan alasan sebagai berikut;

Para penggugat-asli, sekarang para-tergugat dalam kasasi dalam gugat-asli mengemukakan, bahwa mereka ingin menghentikan hubungan sewa-menyewa mengenai tanah pekarangan yang bersangkutan untuk melakukan perluasan sekolah di pekarangan yang disewakan kepada tergugat-asli, hal mana berarti, bahwa

pihak yang menyewakan pekerjaan ingin memakai sendiri pekerjaan itu, menurut pasal 1579 Burgerlijk Wetboek yang kini berlaku bagi kedua belah pihak, hubungan sewa-menyewa tidak dapat dihentikan dengan alasan pekerjaannya akan dipakai sendiri oleh pihak yang menyewakan, kecuali apabila pada waktu membentuk persetujuan sewa-menyewa ini dijanjikan diperbolehkan. Adanya janji ini tidaklah didalilkan oleh para penggugat asli, maka apa yang didalilkan tidak dapat menjadi dasar untuk penghentian hubungan sewa-menyewa oleh Pengadilan Negeri harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Mengingat peraturan-peraturan yang berlaku;

#### **MEMUTUSKAN :**

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 14 Oktober 1953 No. 291/1952 P.T. Perdata dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 25 Juni 1952 No. 1061/1950 G.;

#### **MENGADILI SENDIRI:**

Menyatakan gugat-asli dari 1. LIE SENG JAUW dan 2. HWAN SHUEN tidak dapat diterima;

Menghukum tergugat dalam kasasi membayar biaya dalam tingkatan ini ditetapkan banyaknya Rp 47,75 (empat puluh tujuh rupiah tujuh puluh lima sen).-