

Hukum Acara Perdata

Yang berwenang menyelesaikan perselisihan tentang sewa menyewa adalah Kantor Urusan Perumahan.

Suatu perselisihan merupakan perselisihan sewa menyewa, jika salah satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian sewa menyewa.

Putusan Mahkamah Agung tg. 26 Juli 1972 No. 1078K/Sip/1971.

Susunan Majelis :

Ketua : Prof R. Subekti SH.

Hakim Anggota : 1. Indraharto SH.
2. Sri Widodojati Wiratmo Soekito SH.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

The Kian Tjoen, bertempat tinggal di Jln. Tambaksegaran 79, dalam kota Semarang, **penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-pembanding;**

melawan :

Kam Sing Djoen, bertempat tinggal di Jln. Nusukan No. 123 Banjarsari, dalam kota Surakarta, **tergugat dalam kasasi dahulu penggugat-terbanding;**

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 dimuka **Pengadilan Negeri Surakarta** pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa sejak tahun 1957 penggugat-asli telah menyewakan sebuah rumah yang terletak di Jl. Nusukan No. 92 Banjarsari — Surakarta kepada tergugat-asli, yang dibuat diatas surat kertas bermeterai tertanggal 29 Mei 1957 dengan perjanjian bahwa rumah tersebut tidak boleh dioper sewa kepada lain orang; bahwa dalam bulan Juli 1960 tergugat-asli telah memasukkan orang lain yaitu seorang warganegara Asing yang bernama Nyonya Go Ding Thiam dari Salatiga, beserta dengan barang-barangnya dengan alasan hendak menunggui isteri tergugat-asli yang sedang hamil tua sambil titirah, dan tanpa sepengetahuan penggugat-asli; bahwa kemudian

kenyataannya tergugat-asli sudah lebih dari satu tahun dan isterinya pun telah lama melahirkan anak, akan tetapi tergugat-asli belum juga kembali ke rumah yang disewanya tersebut dan Nyonya Go Djing Thiam yang hanya untuk titirah tersebut pun tetap masih menempati rumah tersebut; bahwa sesuai dengan surat keterangan Bapak Kepala Kampung Nusukan tergugat-asli belum pulang-pulang dari Jakarta, dan menurut keterangan-keterangan yang dapat dipercaya tergugat-asli sudah mengoperkan persewaan rumah tersebut kepada keluarga Go Djing Thiam; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat-asli menuntut pada Pengadilan Negeri Surakarta supaya memberi putusan sebagai berikut:

1. menyatakan pecahnya/batalnya/gugurnya/tidak berlakunya lagi perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat sebagaimana dimaksudkan diatas dan mencabut hak tergugat atas rumah yang disewanya;
2. menghukum tergugat segera mengosongkan rumah itu dari segala apa yang berada didalamnya, dalam arti kata orang maupun barang serta dengan segera pula menyerahkan rumah itu dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada penggugat dan bila perlu, supaya dilakukan pengusiran dengan bantuan fihak Kepolisian;
3. menghukum tergugat untuk membayar segala ongkos perkara dan atau;
4. terserah kepada Pengadilan untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961/Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

„Mengabulkan gugat penggugat;

Memecahkan dan menyatakan pecah perjanjian sewa-menyewa rumah sengketa antara kedua belah pihak;

Menghukum tergugat supaya dalam waktu enam bulan setelah keputusan ini memperoleh kekuatan pasti mengosongkan rumah tersebut dengan semua harta miliknya dan semua orang yang oleh karena tergugat mengaku mempunyai hak selanjutnya menyerahkannya kepada penggugat bila perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara;

Menghukum tergugat membayar semua ongkos-ongkos perkara yang hingga keputusan ini dihitung sejumlah Rp. 263,- (dua ratus enam puluh tiga Rupiah)”;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat telah dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Semarang** dengan putusannya tanggal 25 Pebruari 1964 No. 114/1963/Pdt./PT. Smg.;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 7 April 1964 kemudian terhadapnya oleh tergugat-pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 16 April 1964 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 29/1964/K/Pdt./PT. Smg., yang dibuat oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Tinggi Semarang permohonan mana kemudian disusul oleh memorie

alasan-alasannya yang diterima di kepanitera-an Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 27 April 1964;

Bahwa tentang permohonan kasasi tersebut pada tanggal 14 Mei 1964 telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan cara saksama;

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 diatas 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 saksama diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Bahwa dengan berlakunya peraturan sewa-menyewa perumahan Peraturan-Pemerintah No. 49 tahun 1963, baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi tidak berwenang lagi mengadili perkara-perkara mengenai sewa-menyewa rumah, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 25 Pebruari 1964 sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 49/1963 tersebut menjadi menyalahi Undang-undang;

Menimbang, bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena jelas adanya hubungan sewa-menyewa antara penggugat-asli dan tergugat-asli terhadap rumah sengketa, berdasarkan pengakuan kedua belah pihak, dan persoalan sewa-menyewa yang jadi perselisihan seperti halnya dalam perkara ini, instansi yang berwenang menyelesaikan adalah Kantor Urusan Perumahan, dengan alasan salah satu pihak tidak memenuhi isi perjanjian;

Bahwa perkara ini merupakan perkara yang belum diputus dalam tingkat kasasi oleh Mahkamah Agung, maka berdasarkan pasal 24 ayat 1 sub c. Peraturan Pemerintah tersebut perkara ini harus diserahkan kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan di Surakarta, untuk diselesaikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan memberi peradilan sendiri dalam perkara ini, yakni menyatakan Pengadilan tidak berwenang mengadili perkara ini dan memerintahkan

Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyerahkan perkara ini kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan di Surakarta;

Menimbang, bahwa tergugat dalam kasasi, semula penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini 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: *The Kian Tjoen* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 25 Pebruari 1964 No. 114/1963/Pdt./PT. Smg. dan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961/Pdt.;

Dan dengan mengadili sendiri:

Menyatakan, bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyerahkan perkara ini kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan di Surakarta;

Menghukum tergugat dalam kasasi/penggugat-asli 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. 186,- (seratus delapan puluh enam Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan pada hari Rabu, tanggal 31 Mei 1972 oleh Prof. R. Subekti S.H., Ketua, Indroharto S.H., dan Sri Widodojati Wiratmo Soekito S.H. Hakim-hakim-Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 1972 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Sri Widodojati Wiratmo Soekito S.H., dan Busthanul Arifin S.H., Hakim-hakim-Anggauta, dan Sultan Panitera-Pengganti l.b., dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 114/1963/Pdt/P.T./Smg.

ATAS NAMA KEADILAN

PENGADILAN TINGGI DI SEMARANG yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding dilakukan oleh Hakim Tunggal atas penentuan Ketua dengan lisan dalam sidangnya telah menjatuhkan putusan sebagai tertera dibawah ini dalam perkaranya:

The Kian Tjoen, berumah di Jl. Tambaksegaran 79, dalam kota Surakarta; semula tergugat — sekarang pembanding;

Kam Sing Djoen, berumah di Jalan Nusukan No. 123, Banjarsari dalam kota Surakarta; semula penggugat — sekarang terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut:

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

Tentang Kejadian-kejadiannya

Mengutip uraian tentang hal ini yang termuat dalam turunan putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri di Surakarta dalam perkaranya kedua belah pihak dan yang diucapkan dimuka umum dihadapan mereka pada tanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961 Pdt., yang pokok putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugat penggugat;

Memecahkan dan menyatakan pecah perjanjian sewa-menyewa rumah sengketa antara kedua belah pihak;

Menghukum tergugat supaya dalam waktu enam bulan setelah keputusan ini memperoleh kekuatan pasti mengosongkan rumah tersebut dengan semua harta miliknya dan semua orang yang oleh karena tergugat mengaku mempunyai hak selanjutnya menyerahkannya kepada penggugat;

„Mengkhususkan tergugat membayar semua ongkos-ongkos perkara”.

Membaca turunan surat pernyataan banding yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri tersebut bahwa pada tanggal 7 Agustus 1962, The Kian Tjoen sebagai tergugat, mengajukan permohonan agar supaya perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri di Surakarta dengan putusannya tertanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961 Pdt. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa permohonan akan peradilan tingkat banding tersebut telah diberitahukan dengan sempurna pada pihak lawan oleh Wakil Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Pebruari 1963;

Memperhatikan memori banding tertanggal 11 April 1963 yang diajukan oleh The Kian Tjoen, dan kuasanya Mr. Tan Tjing Hak, isi dari memori tersebut telah diberitahukan dengan sempurna pada pihak lawan oleh Wakil Jurusita pada Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 April 1963;

Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa permohonan akan peradilan tingkat banding tersebut oleh tergugat kini pembanding dimajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah diberitahukan pada terbanding dan juga syarat-syarat lain telah dipenuhi, maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh pembanding

dan kuasanya, meskipun isinya telah diberitahukan dengan sempurna pada pihak lawan, tidak mengandung hal-hal yang baru yang dapat mempengaruhi dalam putusan ini, oleh karena itu memori banding tersebut haruslah dlkesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri di Surakarta dengan putusannya tertanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961 Pdt. atas dasar-dasar yang diper-
timbangkan didalamnya sudah tepat dan dengan benarnya telah menjatuhkan putusan itu, maka oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri tersebut dapat dikuatkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat-pembanding ada dipihak yang dikalahkan, maka biaya perkara dalam semua tingkatan patut dibebankan kepadanya.

Mengingat akan hukum yang berlaku dan Undang-undang yang ber-
sangkutan;

MENGADILI

Menerima permohonan akan peradilan tingkat banding dari tergugat-pembanding;

Menguatkan keputusan Pengadilan Negeri di Surakarta tertanggal 3 Agustus 1962 No. 243/1961 Pdt. yang dimohonkan banding itu;

Menghukum tergugat-pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkatan, yang dalam tingkat banding sampai pada putusan ini direncanakan sebesar Rp. 94,50 (sembilan puluh empat 50/100 Rupiah);

Memerintahkan pengiriman sehelai turunan resmi dari putusan ini beserta berkas perkara yang bersangkutan kepada Kepala Pengadilan Negeri di Surakarta;

Demikianlah diputuskan pada hari **Selasa tanggal 25 Februari 1964** oleh kami, **Busthanul Arifin S.H.** Hakim-Anggauta pada Pengadilan Tinggi di Semarang sebagai Hakim tunggal, putusan mana pada hari dan tanggal tersebut diucapkan dimuka umum oleh kami Hakim tersebut dengan di-
hadliri oleh Panitera-Pengganti, **Noerhajati**, akan tetapi diluar hadlirnya kedua belah pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 243/1961/Pdt.

SURAT — KEPUTUSAN ATAS NAMA KEADILAN

PENGADILAN NEGERI DI SURAKARTA, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaranya :

Kak Sing Djoen, berumah di Jalan Nusukan No. 123, Banjarsari dalam kota Surakarta, **penggugat**;

melawan:

The Kian Tjoen, berumah di Jalan Tambaksegaran No. 79 dalam Kota Surakarta, tergugat;

Pengadilan Nègeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi;

Tentang Kejadian

Menimbang, bahwa gugat penggugat yang tercantum dalam surat gugatnya terganggu 29 September 1961 berbunyi sebagai berikut:

1. bahwa sejak tahun 1957 tergugat menyewa rumah milik penggugat yang berada di Jalan Nusukan No. 92 (Banjarsasi — Surakarta) dengan diikat oleh suatu perjanjian sebagaimana tertulis diatas kertas bermeterai tertanggal 29-5-1957 (lampiran 1). Dalam perjanjian itu dinyatakan dengan tegas bahwa rumah yang disewa itu tidak boleh dioperkan kepada lain orang;
2. dalam bulan Juli 1960, tergugat menjual sebagaimana dari pada perkara rumah tangganya dan selanjutnya dengan membawa sebagai perkakas rumah tangganya yang lain pergi meninggalkan rumah yang disewanya itu dengan alasan, perlu akan menunggu isterinya yang sedang hamil tua dan bersamaan dengan itu dengan tanpa seidzin atau setahu penggugat masuklah kedalam rumah yang disewanya diatas seorang W.N.A. bernama Nyonya Go Djing Thiam dari Salatiga, dengan membawa penuh perkakas rumah tangga, sedangkan alasannya, masuknya kedalam rumah itu adalah melulu tetirah;
3. mengingat perginya tergugat sudah lebih dari setahun lamanya dan isterinya yang hamil tua itu sudah lama melahirkan anak, tetapi masih juga tergugat belum pulang dan menempati kembali rumah yang disewanya tersebut dan demikian juga Nyonya Go Djing Thiam yang katanya tetirah itu, tidaklah menunjukkan tanda-tanda, bahwasannya ia sedang menderita sesuatu penyakit, sedangkan keadaannya sehari-hari adalah kelihatan sehat-sehat saja, pun juga, sudah lebih dari setahun lama belum juga pulang ke tempatnya semula;
4. Keterangan Bapak Kepala Kampung Nusukan bersama ini diaturkan (lampiran 2);
menurut keterangan-keterangan yang didengar oleh penggugat, sebenarnya tergugat sudah mengoperkan persewaan rumah yang dimaksud kepada keluarga Go Djing Thiam;
Berhubung dengan itu, teranglah sudah bahwa tergugat sudah dengan sengaja melanggar perjanjian/janjinya sendiri, sebagaimana tertera dalam surat perjanjian diatas dan oleh sebab itu pula, penggugat berhak mengadukan perkara tersebut kepada Pengadilan yang berwenang dan mohon de-

ngan sangat dan hormatnya, supaya sidang suka menerima/memeriksa perkara diatas dan selanjutnya memutuskan:

1. menyatakan pecahnya/batalnya/gugurnya/tidak berlakunya lagi perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat sebagaimana dimaksudkan diatas dan mencabut hak tergugat atas rumah yang diwaktunya.
2. menghukum tergugat segera mengosongkan rumah itu dari segala apa yang berada didalamnya, dalam arti kata orang maupun barang serta dengan segera pula menyerahkan rumah itu dalam keadaan kosong beserta kunci-kuncinya kepada penggugat dan bila perlu, supaya dilakukan pengusiran dengan bantuan pihak Kepolisian.
3. menghukum tergugat untuk membayar segala ongkos perkara dan atau
4. terserah kepada Pengadilan untuk menjatuhkan putusan yang seadil-dilnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan kedua belah pihak masing-masing datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa setelah diantara kedua belah pihak oleh Pengadilan diusahakan perdamaian, tetapi sia-sia maka lalu dibacakan surat gugat penggugat yang terdaftar dalam daftar perdata Pengadilan Negeri Surakarta dibawah nomer: 243/1961 Pdt. dan isinya diteguhkan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa tergugat telah menyangkal gugat penggugat dan memberikan jawaban pada pokoknya :

Bahwa benar ia sejak tahun 1957 menempati dengan hak sewa rumah milik penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugat;

Bahwa hingga kini ia masih juga menempatnya;

Bahwa benar pada tahun 1960 ia telah menempatkan (mondokkan) isterinya dirumah ayahnya bernama Lie Tjie Siong di Tambaksegaran disebabkan keadaan kesehatannya;

Bahwa benar juga setelah isterinya berada dirumah ayahnya, maka lalu ikut berdiam dirumah yang menjadi sengketa Nyonya Go Tjing Thiam beserta 5 orang anaknya dan ibunya dan seorang pelayan;

Bahwa akan tetapi tergugat tidak menyerahkan hak sewa rumah tersebut kepada Ny. Go Tjing Thiam hanya menumpang belaka (mondok);

Bahwa tergugat sebetulnya juga masih berdiam dirumah tersebut;

Bahwa oleh karena itu ia tidak melakukan perbuatan melanggar perjanjian sewa-menyewa dan mohon supaya gugat penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa oleh kedua belah pihak selanjutnya telah diadakan jawab-jinawab tentang pendirian mereka masing-masing;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadilah peristiwa-peristiwa seperti diuraikan dalam berita-acara persidangan dan isinya dianggap dikutip dalam keputusan ini; bahwa oleh kedua belah pihak telah dimohon keputusan;

Tentang Hukum

Menimbang, bahwa gugat penggugat berbunyi seperti tersebut diatas;
Menimbang, bahwa dimana tergugat menyangkal gugat penggugat maka penggugat wajib membuktikannya;

Menimbang, bahwa antara kedua pihak tidaklah menjadi perselisihan, bahkan diakui oleh tergugat, maka dapatlah ditetapkan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah sengketa antara kedua pihak dengan perjanjian seperti diuraikan dalam surat perjanjian sewa-menyewa (bukti P.1);

Menimbang, bahwa oleh penggugat telah diajukan saksi-saksi yang telah didengar dibawah sumpah dan memberikan keterangan pada pokoknya:

saksi No. 1 Abdulkarim.

- Bahwa ia adalah tetangga dari kedua belah pihak sejak tahun 1958;
- Bahwa kira-kira dalam bulan Nopember 1960 ia belajar mengemudikan mobil bersama-sama tergugat dan atas pertanyaan saksi mendapat jawaban dari tergugat, bahwa ia sudah tidak berdiam di Nusukan lagi;
- Bahwa sejak tahun 1959 ia tidak melihat lagi tergugat di Nusukan mendiami rumah sengketa dan ia mengetahui yang mendiami rumah tersebut orang lain bukan tergugat;

Saksi No. 2 Resosoemarto alias Slamet.

- Bahwa ia kenal kedua pihak sejak tahun 1958 sebagai tetangga dan tergugat mendiami rumah sengketa;
- Bahwa kemudian ia mengetahui bahwa isteri dan anak-anak tergugat tidak lagi ada di rumah tersebut;
- Bahwa ia membantu mengangkut barang-barang perkakas rumah tangga tergugat dikeluarkan dari rumah untuk kemudian diangkut, kemana saksi tidak mengerti;
- Bahwa kemudian ia melihat ada keluarga lain terdiri dari 7 a 8 orang memasuki rumah tersebut dan terus berdiam disitu;

Saksi No. 3 Hardjopawiro alias Senen.

- Bahwa saksi membuka reparasi sepeda didepan rumah sengketa pada siang hari;
- Bahwa beberapa waktu yang lampau ia melihat tergugat mengeluarkan barang-barang perkakas rumah dari rumah sengketa yang kemudian diangkut, kemana ia tidak mengerti;
- Bahwa setelah itu ia melihat ada keluarga lain yang memasuki rumah tersebut terus mendiaminya;

Saksi 4 Edi Suroso.

- Bahwa ia sejak tahun 1958 bertempat tinggal di Nusukan tidak jauh dari rumah sengketa dan mengetahui tergugat berdiam dirumah sengketa;

- Bahwa kurang lebih 2 tahun yang lalu ia mengetahui tergugat meninggalkan rumah tersebut yang kemudian didiami oleh keluarga lain;
- Bahwa kemudian ia mendengar tergugat telah pindah ke Tambaksegaran;

Saksi 5: Lasiman.

- Bahwa ia selama k.l. 3 bulan pada malam hari berjualan wedang di depan rumah sengketa;
- Bahwa ia mengetahui yang berdiam dirumah sengketa bukanlah tergugat melainkan seorang nyonya dengan 3 orang anaknya dan 1 orang pelayan;
- Bahwa ia pernah diberi tahu oleh Nyonya penghuni baru rumah tersebut, bahwa ia masuknya dalam rumah itu dengan bayar uang kunci Rp. 25.000,-;

Saksi 6: Tan Sik Oen.

- Bahwa ia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal dan mendengar bahwa di Nusukan ada rumah yang hendak dioperkan, ternyata rumah yang disewa oleh tergugat;
- Bahwa ia telah pergi ke Nusukan untuk menemui tergugat, tetapi tidak ada disana dan mendapat keterangan ia telah ada dirumah mertuanya di Tambaksegaran;
- Bahwa ia telah menemui tergugat disana dan atas pertanyaan saksi mendapat keterangan dari tergugat bahwa benar ia hendak mengoperkan rumah di Nusukan yaitu rumah sengketa dngan uang kunci Rp. 50.000,- yang kemudian telah ditawarkan oleh saksi Rp. 42.500 yang telah disetujui oleh tergugat;
- Bahwa karena rumah tersebut masih ditempati orang lain menurut keterangan tergugat adalah Saudaranya, maka telah dijanjikan pula bahwa bila dalam 3 bulan saksi belum dapat mendiami rumah tersebut maka persetujuan diatas batal; bahwa setelah lewat 3 bulan rumah tersebut juga belum kosong hingga persetujuan tersebut batal; Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya, tergugat telah mengajukan saksi-saksi yang didengar dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya.

Saksi 1: Hardjojoewono alias Diran: Kebajan.

Bahwa tergugat adalah penduduk kelurahan Nusukan dan menempati rumah sengketa yang adalah milik penggugat;

Bahwa hingga sekarang pihak kelurahan belum menerima laporan dari tergugat bahwa ia telah pindah dari Kelurahan Nusukan, maka ia masih termasuk penduduk Kelurahan Nusukan.

Saksi 2: Go Tjing Thiam.

Bahwa benar isterinya bersama-sama dengan 5 orang anaknya, ibunya

dan seorang pelayan, jumlah 8 orang berdiam dirumah yang menjadi sengketa ikut pada tergugat; sudah beberapa tahun yaitu sejak baru mempunyai 2 orang anak;

Bahwa mereka berdiam dirumah tersebut atas idzin tergugat dan hanya ikut mendiami saja;

Menimbang, bahwa tergugat telah menyerahkan surat-surat bukti T1 s/d 19.

Menimbang, bahwa dengan adanya keterangan-keterangan saksi-saksi penggugat dan pula diakui sendiri oleh tergugat, juga diterangkan oleh saksi 2 dari tergugat yaitu Go Tjing Thiam, maka nyata bahwa dirumah yang menjadi sengketa telah berdiam pula Ny. Go Tjing Thiam beserta dengan anak-anak dan ibunya serta seorang pelayan;

Bahwa isteri dan anak tergugat telah sementara lama ikut menumpang pada orang tuanya sendiri di Tambaksegaran;

Bahwa tergugat juga tidak kelihatan seperti masih berdiam dirumah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan adanya clausul didalam surat perjanjian, bahwa hak sewa rumah sengketa tidak boleh dipindahkan kepada orang lain, maka dapatlah ditarik pengertian, bahwa perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak dimaksudkan terbatas pada persetujuan antara penggugat dan tergugat sendiri, pengertian mana adalah sejalan dengan sifat dan hakekat dari perjanjian sewa-menyewa yang senantiasa mempunyai unsur-unsur perseorangan (persoonlijke elementen), sehingga orang yang menyewakan itu tidak begitu saja menyewakan barang miliknya kepada setiap orang, meskipun uang sewanya dibayar pada waktunya (Asser-Kamphuisen, Jilid III halaman 247).

Bahwa berdasarkan pengertian diatas, maka pada galibnya orang yang menyewa itu juga harus memakai sendiri barang yang disewa itu; (hal. 246).

Menimbang, bahwa meskipun dari keterangan-keterangan saksi yang diajukan oleh penggugat tidak ada terbukti adanya pengoperan hak sewa oleh tergugat kepada orang lain, akan tetapi telah nyata bahwa tergugat dengan tiada paksa (zonder noodzaak) telah menampung (opnemen) Ny. Go Tjing Thiam beserta dengan anak-anak dan ibu serta pelayannya untuk waktu yang lama (mulai punya anak 2 hingga punya anak 5);

Bahwa isteri tergugat beserta anak-anaknya telah lama tidak berada lagi didalam rumah tersebut dan ikut berdiam pada orang tuanya sendiri; pula tergugat sendiri tidak lagi kelihatan mendiami rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas hal-hal yang baru dipertimbangkan diatas, maka Pengadilan Negeri berpendapat bahwa tergugat telah menyerahkan rumah tersebut kepada Ny. Go Tjing Thiam untuk dipakai seandainya meskipun dengan cuma-cuma perbuatan ini termasuk pula pengertian menyewakan lagi;

Bahwa tindakan tergugat menampung Ny. Go Tjing Thiam adalah merupakan suatu tindakan tidak memenuhi perjanjian (wanprestatie);

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tergugat yang pertama berisi

keterangan bahwa tergugat masih tercatat sebagai penduduk Kelurahan Nusukan dipandang tidak menguatkan sangkalan tergugat oleh karena dari keterangan saksi ini tidak dapat diambil kesimpulan bahwa tergugat masih tetap mendiami rumah sengketa, sedang keterangan saksi No. 2 bahkan meneguhkan adanya kenyataan bahwa Ny. Go Tjing Thiam beserta keluarganya telah sejak lama hingga sekarang berdiam juga di rumah sengketa;

Bahwa dari surat-surat bukti tergugat juga tidak dapat ditarik kesimpulan seperti diatas;

Menimbang, bahwa berdasar atas segala yang telah dipertimbangkan diatas, maka Pengadilan Negeri berpendapat bahwa gugat penggugat cukup terbukti dan patut dikabulkan dengan menghukum tergugat supaya memikul semua biaya-biaya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa meskipun berkelebihan-rumah kediaman mempunyai fungsi sosial, sehingga seorang penghuni tidaklah begitu saja dapat disuruh keluar dari rumah yang didiaminya;

Bahwa walaupun demikian penggugat dalam hal ini telah cukup lama bersabar oleh karena itu kepentingan penggugat patut lebih diutamakan;

Menimbang, bahwa berhubung dengan kesulitan keadaan perumahan pada umumnya, dikota Sala khususnya, maka kepada tergugat perlu diberi waktu mengenai pengosongan dan penyerahan yang dianggap patut ditetapkan selama enam bulan;

Mengingat Bab IX dari Reglemen Indonesia yang dibaharui.

MEMUTUSKAN

„Mengabulkan gugat penggugat”.

„Memecahkan dan menyatakan pecah perjanjian sewa-menyewa rumah sengketa antara kedua belah pihak”.

„Menghukum tergugat dalam waktu enam bulan setelah keputusan ini memperoleh kekuatan pasti mengosongkan rumah tersebut dengan semua harta miliknya dan semua orang yang oleh karena tergugat mengaku mempunyai hak selanjutnya menyerahkannya kepada penggugat bila perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara”.

„Menghukum tergugat membayar semua ongkos-ongkos perkara yang hingga keputusan ini dihitung sejumlah Rp. 263,- (dua ratus enam puluh tiga Rupiah)”.

Demikianlah diputus disidang Pengadilan Negeri di Surakarta pada hari **Jum'at, tanggal 3 Agustus 1900 enam puluh-dua**, oleh Kami **R. Soegeng**, Hakim Pengadilan Negeri tersebut dan pada hari itu juga keputusan ini diumumkan oleh Hakim dengan dibantu oleh Panitera-Pengganti **Nn. Sri Katri** serta didengarkan oleh kedua belah pihak.