

Hukum Adat:

Perjanjian sewa-menyewa tersebut ada dalam suasana hukum adat, dimana pihak-pihak adalah orang Indonesia asli dan tanah sengketa ada di Ujungberung; dasar-dasar pemikiran K.U.H. Perdata (B.W.) harus dihilangkan; menurut hukum adat dalam hal ini lebih dititik beratkan pada kepatutan/kepantasan.

Putusan Mahkamah Agung tanggal 28--2--1981 No. 1685 K/Sip/1978.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA**

MAHKAMAH AGUNG

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

Tn. Usup Suwita, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kulon, Desa Pakemitan, Kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung, penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-pembanding;

m e l a w a n :

Ny. Rd. Endjam Suprati, bertempat tinggal di Jalan Cigending No. 748A Ujungberung, Kabupaten Bandung, 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 persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas **dalil-dalil**:

bahwa pada tanggal 1 April 1952 antara penggugat asli dan tergugat asli telah diadakan perjanjian sewa menyewa tanah milik penggugat asli seluas ± 40 tumbak/960 m², terletak di kecamatan Ujungberung desa Pakemitan Kabupaten Bandung, blok Kaum Kulon dengan harga sewa sebesar Rp. 15,— sebulan;

bahwa diatas tanah tersebut oleh tergugat asli telah didirikan rumah $\frac{1}{2}$ tembok;

bahwa penggugat asli membutuhkan tanah sengketa untuk anak-anaknya telah dewasa dan telah besar-besar, olah karena itu pada tanggal 2 Juli 1972 telah mengirim surat kepada tergugat asli yang isinya bahwa penggugat asli ingin memutuskan perhubungan sewa menyewa dan penggugat asli memberi waktu 1 tahun bagi tergugat asli untuk mengosongkan tanah sengketa serta memindahkan bangunan tergugat asli ketempat lain;

bahwa jangka waktu yang diberikan telah lampau, maka pada tanggal 23 Agustus 1973 penggugat asli telah mengirim surat pada tergugat asli dengan maksud memutuskan hubungan sewa-menyewa;

bahwa walaupun hubungan sewa menyewa antara penggugat asli dan tergugat asli tersebut telah putus, namun sampai gugatan ini dimasukkkan ke Pengadilan Negeri tergugat asli belum juga mengosongkan tanah tersebut dan belum memindahkan bangunannya ketempat lain;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat asli banding dan kasasi sebagai berikut:

Primair:

1. Memutuskan hubungan hukum sewa menyewa tanah antara penggugat dengan tergugat.

2. Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat.

3. Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain.

4. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar uang paksa Rp. 10.000,— (sepuluh ribu rupiah) sehari kepada penggugat keterlambatan melaksanakan keputusan Pengadilan.

5. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar segala ongkos perkara ini.

Subsida: Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon supaya diadili secara seadil-adilnya.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp. 8.000,— (delapan ribu rupiah);

Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan keputusannya tanggal 21 Maret 1978 No. 173/1977/Perd/PTB, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri di Bandung tertanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg., yang dimohonkan banding tersebut, sehingga untuk selengkapnyanya amar putusan mana berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan terbanding, semula penggugat, untuk sebagian;

Menyatakan hubungan sewa-menyewa tanah antara terbanding, semula penggugat, dengan pembanding, semula tergugat putus;

Memerintahkan kepada pembanding, semula tergugat, untuk mengosongkan tanah terbanding, semula penggugat, dan menyerahkannya kepada terbanding, semula penggugat;

Memerintahkan kepada pembanding, semula tergugat, untuk membongkar rumah milik pembanding, semula tergugat, dan memindahkannya ketempat lain, setelah pembanding, semula tergugat, menerima ongkos pembongkaran sebesar Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) dari terbanding, semula penggugat;

Menghukum pembanding, semula tergugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500,— (dua ribu lima ratus rupiah) setiap hari, jika pembanding, semula tergugat terlambat melaksanakan putusan;

Menghukum pembanding, semula tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp. 2.625,— (dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

Menolak gugatan terbanding, semula penggugat, untuk selain dan selebihnya;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 22 Mei 1978 kemudian terhadapnya oleh tergugat-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Mei 1978 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Juni 1978 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 61/1978 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 1978 itu juga;

bahwa setelah itu oleh penggugat-terbanding yang pada tanggal 9 Juni 1978 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-pembanding ding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Juni 1978;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukum acara kasasi yang harus dipergunakan;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950; sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970;

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 ditentu-

kan 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 yang menjadi persoalan adalah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tertanggal 1 April 1952, dimana dalam surat perjanjian tersebut tidak ditetapkan batas waktu, bahkan tergugat dalam kasasi/penggugat asal berjanji bahwa sewa menyewa tanah tersebut tidak akan berakhir selama penggugat untuk kasasi/tergugat asal memerlukannya, sehingga oleh karena perjanjian tersebut penggugat untuk kasasi/tergugat asal membangun rumah diatas tanah tersebut;

2. bahwa menurut tergugat dalam kasasi/penggugat asal pada waktu penanda tangan surat perjanjian tersebut ada tekanan dari ayah tirinya, jadi bukan dari hati sanubarinya sendiri. Seandainya benar demikian, mengapa tidak segera melapor kepada yang berwajib untuk membatalkan perjanjian tersebut karena merugikan dirinya, bahkan di biarkan sampai 24 tahun baru digugat di Pengadilan. Hal ini menjadi bukti bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal dengan alasan yang dibuat-buat dan tidak masuk akal berusaha merugikan penggugat untuk kasasi/tergugat asal;

3. bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal mengutip pendapat Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro SH dalam bukunya Azas-azas Hukum Perjanjian, halaman 157 terbitan tahun 1973, pendapat mana apabila dihubungkan dengan kasus ini sejauh mana "menyolok mata" yang menyebabkan kerugian bagi tergugat dalam kasasi/penggugat asal. Seharusnya tergugat dalam kasasi/penggugat asal sebagai pemilik tanah merundingkan kenaikan harga sewa tanah sesuai pasaran yang berlaku dengan penggugat untuk kasasi/tergugat asal, tidak harus langsung memutuskan sewa secara sepihak saja dan tidak harus langsung menggugat di Pengadilan;

4. bahwa dalil tergugat dalam kasasi/penggugat asal yang mengemukakan bahwa hubungan sewa menyewa telah diputuskan, adalah tidak beralasan sama sekali, selain melanggar perjanjian yang dibuatnya sendiri, juga dibuat secara sepihak dan kehendaknya sendiri dengan tidak ada kata sepakat dari kedua belah pihak yang telah sama-sama menanda tangani surat perjanjian yang akibatnya sangat merugikan penggugat untuk kasasi/tergugat asal, vide pasal 1338 BW dan yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 2 Juni 1971 No. 117 K/Sip/1971;

5. bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai penyewa tidak pernah menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan semula, dan penggugat untuk kasasi/tergugat asal menyanggupi kenaikan sewa tanah tersebut seharga pasaran yang berlaku, apabila tergugat dalam kasasi/ penggugat asal menginginkannya sebagai pemilik tanah;

Menimbang, bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi maka keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung harus dibatalkan oleh karena:

Judex facti telah salah dalam menerapkan hukum sebagai berikut:

Perjanjian sewa menyewa tersebut berada dalam suasana hukum adat, dimana pihak-pihak adalah orang Indonesia asli dan tanah sengketa berada di Ujungberung;

bahwa dasar-dasar pemikiran Kitab Undang-undang Hukum Perdata (B.W.) harus dihilangkan. Menurut hukum adat dalam hal ini lebih dititik beratkan pada kepatutan/kepantasan, yaitu:

bahwa uang sewa sebesar Rp. 15,— (lima belas rupiah) sebulan sudah berjalan selama 24 tahun tergugat asal mendirikan rumah dengan tidak setahu penggugat asal;

bahwa pihak penggugat asal memerlukannya, karena anaknya sudah besar, adalah logis dan dapat dimengerti;

bahwa tergugat asal sebagai penyewa berada di Bandung, jadi tidak terlihat dimana letak urgensi tergugat asal untuk tetap menguasai tanah tersebut dengan dalih sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi Usup Suwita tersebut dapat diterima, dan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung serta keputusan Pengadilan Negeri Bandung harus dibatalkan, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan keputusan yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa penggugat untuk kasasi/tergugat asal sebagai pihak yang tetap dikalahkan harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan dalam tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: Usup Suwita tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21 Maret 1978 No. 17/1977/Perd/PTB., dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/G/Bdg.;

Dan dengan mengadili sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) setiap hari jika tergugat terlambat melaksanakan keputusan ini;

Menghukum penggugat untuk kasasi/tergugat asal untuk membayar semua biaya perkara baik ditingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 7.605,- (tujuh ribu enam ratus lima rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Sabtu, tanggal 28 Pebruari 1981 dengan Indroharto SH., Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH., dan H.S. Hendrotomo SH., sebagai Hakim-hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 12 Maret 1981 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H.S. Hendrotomo SH dan Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH., Hakim-hakim-Anggauta dan Aisjah SH., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 21-3-1978 No. 173/1977/Perd./PTB.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Tn. Usup Suwita, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kulon, Desa Pakemitan, Kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung, yang didalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Mei 1977, telah menguasakannya kepada *Basari*, bertempat tinggal di Jalan Mokh. Toha—H. Kurdi II No. 308/201A. Bandung;

semula sebagai tergugat, sekarang sebagai pbanding;

l a w a n

Ny. Rd. Endjam Suprati, bertempat tinggal di Jalan Cigunding No. 748A, Ujungberung, Kabupaten Bandung.

semula sebagai penggugat, sekarang sebagai terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut;

Tentang duduknya perkara:

Mengutip uraian tentang hal ini segala pertimbangan seperti yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri di Bandung tertanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp. 8.000 (delapan ribu rupiah);

Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pembanding, semula tergugat, dengan melalui kuasanya di atas, pada tanggal 23 Mei 1977, telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut diatas, permohonan banding mana pada tanggal 31 Mei 1977 telah diberitahukan kepada pihak lawannya dengan seksama;

Menimbang, bahwa baik pembanding, semula tergugat, maupun kuasanya, dan terbanding, semula penggugat, didalam perkara ini ternyata telah tidak mengajukan memorie banding/contra memorie bandingnya;

Tentang hukunya:

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas yang diajukan oleh pembanding, semula tergugat, dengan melalui kuasanya tersebut diatas, dilakukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-undang, oleh karena mana permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum serta putusan Hakim pertama sudahlah tepat dan benar, dan sesuai dengan pendapat Pengadilan Tinggi serta dijadikannya sebagai pertimbangannya sendiri, kecuali sekedar mengenai uang paksa sebesar Rp. 2.500,— (dua ribu lima ratus rupiah) tiap hari, apabila pembanding, semula tergugat terlambat melaksanakan putusan, yang belum dimuat dalam diktum dan mengenai diktum ke 4 dalam putusan Hakim pertama tersebut, yaitu "memerintahkan kepada pembanding, semula tergugat, untuk membongkar rumah milik pembanding, semula tergugat, dan memindahkannya ketempat lain", Pengadilan Tinggi berpendapat adalah layak dan adil, apabila sekedar untuk ongkos-ongkos pembongkaran rumah tersebut dilakukan oleh pembanding, semula tergugat, setelah pembanding, semula tergugat, menerima ongkos pembongkaran sebesar Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) dari terbanding, semula penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut putusan Hakim pertama, haruslah diperbaiki seperti tercantum didalam diktum putusan dibawah nanti;

Menimbang tentang biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan,

dibebankan kepada peming, semula tergugat, sebagai pihak yang dikalahkan;

Memperhatikan akan pasal-pasal dari Undang-undang, dan ketentuan-ketentuan Hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menerima permohonan banding tersebut;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri di Bandung tertanggal 10 Mei 1977 No. 282/1976/C/Bdg., yang dimohonkan banding tersebut, sehingga untuk selengkapnyamar putusan mana berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan terbanding, semula penggugat, untuk sebagian;

Menyatakan hubungan sewa-menyewa tanah antara terbanding, semula penggugat, dengan peming, semula tergugat putus;

Memerintahkan kepada peming, semula tergugat, untuk mengosongkan tanah terbanding, semula penggugat, dan menyerahkannya kepada terbanding, semula penggugat;

Memerintahkan kepada peming, semula tergugat, untuk membongkar rumah milik peming, semula tergugat, dan memindahkannya ketempat lain, setelah peming, semula tergugat, menerima ongkos pembongkaran sebesar Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah), dari terbanding, semula penggugat;

Menghukum peming, semula tergugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.500,— (dua ribu lima ratus rupiah) setiap hari, jika peming, semula tergugat terlambat melaksanakan putusan;

Menghukum peming, semula tergugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp. 2.625,— (dua ribu enam ratus dua puluh lima rupiah);

Menolak gugatan terbanding, semula penggugat, untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan pada hari ini: Selasa, tanggal dua puluh satu Maret 1900 tujuh puluh delapan, oleh Kami, Adi Andojo Soetjipto SH., Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua, dengan Rochyat Suryadharya SH., dan Ny. H. Mursiah Bustaman SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan penunjuk-

an Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Tinggi tersebut, tertanggal 21 Pebruari 1978 No. 173/1977/Perd/PTB, putusan mana diucapkan di muka umum dalam persidangan terbuka yang diadakan pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Suyud Hadiwinata Bc.Hk., Panitera-Pengganti, tetapi tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI KL. I DI BANDUNG, yang mengad
perkara Perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan s
bagai berikut didalam perkara antara:

Ny. Rd. Endjam Suprpti, bertempat tinggal di Jl. Cigendin
No. 748A Ujungberung, Kabupaten Bandung, selanjutnya d
sebut penggugat;

I a w a n :

Tn. Usup Suwita, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kulo
Desa Pakemitan, Kecamatan Ujungberung, Kabupaten Bandung
selanjutnya disebut tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Melihat surat-surat perkara;

Mendengar kedua belah pihak;

Tentang duduknya perkara:

Menimbang, baliwa penggugat dalam surat gugatannya tertangga
28 Juli 1976 no. 282/1976/C/Bdg telah mengemukakan hal-hal sebaga
berikut:

1. Bahwa pada tanggal 1 April 1952 antara penggugat dengan ter
gugat telah terjadi perjanjian sewa menyewa tanah milik penggugat di
Kecamatan Ujungberung Desa Pakemitan Kabupaten Bandung, blok
Kaum Kulon.

2. Bahwa luas tanah yang disewakan seluas kira-kira 40 (empat pu
luh) tumbak/1960 m².

3. Bahwa harga sewa menyewa yang telah diperjanjikan ialah
Rp. 15,- (limba belas rupiah) sebulan;

4. Bahwa diatas tanah tersebut telah didirikan sebuah bangunan
½ tembok milik tergugat.

5. Bahwa pada waktu perjanjian itu, anak-anak penggugat masih kanak-kanak tetapi sekarang sesudah 24 tahun sudah dewasa dan besar, untuk itu mereka membutuhkan rumah dan tanah untuk kelangsungan hidupnya.

6. Bahwa, mengingat angka 5 tersebut di atas maka penggugat pada tanggal 2 Juli 1972 telah mengirim surat kepada tergugat yang pada pokoknya bahwa penggugat ingin memutuskan sewa menyewa tanah milik penggugat dengan tergugat dan diharapkan dalam jangka 1 (satu) tahun tergugat segera mengosongkan tanah dan memindahkan bangunan milik tergugat ke tempat lain.

7. Bahwa sehubungan dengan jangka waktu yang diberikan telah lampau seperti apa yang dimaksudkan pada angka 6 tersebut di atas maka melalui suratnya tertanggal 23 Agustus 1973 penggugat telah memutuskan perjanjian sewa menyewa tanah penggugat dengan pihak tergugat.

Dengan demikian telah putus hubungan hukum antara pihak penggugat dengan tergugat sejak dikeluarkannya surat tersebut;

8. Bahwa walaupun telah putus hubungan hukum antara pihak penggugat dengan tergugat, hingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Bandung pihak tergugat belum juga mengosongkan tanah penggugat dan memindahkan bangunan tergugat ke tempat lain.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka bersama ini penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kl. I Bandung memutuskan dengan ketentuan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun tergugat naik banding kasasi dan hal-hal seperti di bawah ini:

Primair:

1. Memutuskan hubungan hukum sewa menyewa tanah antara penggugat dengan tergugat.

2. Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat.

3. Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ke tempat lain.

4. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar uang paksa Rp. 10.000,-- (sepuluh ribu rupiah) sehari kepada penggugat keterlambatan melaksanakan keputusan Pengadilan.

5. Memerintahkan kepada tergugat untuk membayar segala ongkos perkara ini.

Subsidiar: Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon supaya diadili secara seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan penggugat diwakili kuasanya Muchtar S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26--7--1976 sedangkan tergugat diwakili kuasanya Basari, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7--9--1976;

Menimbang, bahwa setelah usaha perdamaian oleh Hakim gagal maka dibacakanlah isi surat gugatan:

Menimbang, bahwa tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

bahwa tergugat menyangkal gugatan penggugat kecuali yang diakui dengan tegas.

bahwa memang benar penggugat dan tergugat pada tanggal 1 April 1952 telah mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah seluas kira-kira 40 tumbak di Desa Pakemitan Kec. Ujung Berung dengan harga sewa Rp. 15,-- (lima belas rupiah) tiap-tiap bulan;

bahwa dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktu, bahkan penggugat berjanji tidak akan berakhir selama tergugat memerlukan;

bahwa diatas tanah tersebut tergugat telah mendirikan bangunan;

bahwa uang sewaan sejak diadakan perjanjian tiap-tiap bulan diterima penggugat;

bahwa suatu persetujuan/perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga dengan demikian perjanjian sewa menyewa yang telah berjalan 24 tahun mengikat kedua belah pihak;

bahwa tergugat sebagai penyewa tidak pernah menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas tergugat mohon agar gugatan penggugat ditolak;

Menghukum penggugat membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan repliek sebagai berikut:

bahwa penggugat ketika menandatangani surat perjanjian tertanggal 1 April 1952 mengalami tekanan dari ayah tirinya;

bahwa isi perjanjian tersebut sangat merugikan penggugat;

bahwa bangunan rumah adalah rumah kayu, berdinding anyaman kayu, beratap genting berlantai papan;

bahwa benar suatu persetujuan/perjanjian adalah merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tetapi itu tidak berarti bahwa tidak bisa dirubah dan dicabut apabila salah satu menginginkannya;

bahwa rumah diperbaiki menjadi semi permanen tanpa izin pengugat;

bahwa tergugat tidaklah mengalami kerugian karena putusnya perjanjian sewa menyewa karena selama 24 tahun tergugat dapat mempersiapkan dirinya untuk memiliki sebidang tanah.

Maka oleh karena itu penggugat mohon agar gugatan penggugat di-
kabulkan;

Menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Photo copy surat kepada Usup Suwita yang diberi tanda P1;
2. Photo copy surat kepada Enjam Supriati yang diberi tanda P2;
3. Photo copy surat kepada Usup Suwita, yang diberi tanda P3;
4. Pernyataan bersama tertanggal Ujungberung 26 Agustus 1973, yang diberi tanda P4;
5. Photo copy sertifikat hak milik atas nama Ny. Enjam Suprapti yang diberi tanda P5;

Menimbang, bahwa tergugat telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut:

1. Pernyataan bersama tanggal Ujungberung 26 Agustus 1973 yang diberi tanda T1;
2. Surat pencabutan tertanggal Ujungberung 10--6--1976 yang diberi tanda T2;
3. Surat protes tertanggal Ujungberung 15--6--1976 yang diberi tanda T 3;
4. Surat perjanjian tertanggal 1 April 1952 yang diberi tanda T 4;
5. 4 helai kwitansi pembayaran sewaan tanah yang diberi tanda T 5 s/d T 8;
6. 1 recu post wissel yang diberi tanda T 9;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi hal-hal seperti yang tercantum dalam Berita Acara harus dianggap pula termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

Tentang hukum

Menimbang, bahwa maksud gugatan adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat bertempat tinggal di wilayah hukum Pengadilan Negeri Bandung, maka Pengadilan tersebut

berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada penyangkalan dari yang satu terhadap pihak yang lain maka telah ternyata hal-hal sebagai berikut:

bahwa pada tanggal 1 April 1952 telah diadakan sewa menyewa tanah seluas 40 tumbak antara penggugat dan tergugat;

bahwa sewa menyewa tersebut telah berjalan ± 24 tahun lamanya;

bahwa uang sewaan adalah Rp. 15,-- (lima belas rupiah) per tumbak;

bahwa tergugat telah mendirikan rumah di atasnya;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang telah diajukan oleh penggugat maupun tergugat oleh karena tidak disangkal oleh pihak-pihak maka tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan sekarang adalah apakah perjanjian tertanggal 1 April 1952 dapat dibatalkan atau tidak;

Menimbang, bahwa azas yang dipakai dalam perjanjian dimuat dalam pasal 1338 KUH Perdata, dimana azasnya didalam pasal ini menyimpulkan dengan apa yang disebut sebagai partijenaautonomie;

Menimbang, bahwa hal ini berarti bahwa recht subject dapat dibuat perjanjian lain dari pada apa yang telah ditentukan dalam undang-undang;

Menimbang, bahwa hal ini berarti pula bahwa recht subject bisa menyimpang dari ketentuan yang tercantum dalam undang-undang karena verbintenissen recht adalah hukum yang aanvullend ini berarti bahwa dalam buku ke III KUHP Perdata dipakai open sisteem ;

Menimbang, bahwa jadi hal ini berarti pula bahwa recht subject itu bisa menyimpang dari ketentuan yang tercantum dalam undang-undang, karena verbintenissen recht adalah hukum yang aanvullend berarti bahwa dalam buku ke III KUH Perdata dipakai open systeem ;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian sewa menyewa dalam hal sewa tanah, untuk waktu yang tidak terbatas apabila salah satu pihak tidak mau meneruskan lagi perjanjian tersebut, maka perjanjian itu harus dapat dibatalkan, karena apabila tidak dapat adalah bertentangan dengan jiwa perjanjian yang menyatakan harus ada kata sepakat;

Menimbang, bahwa dengan tidak mau dilanjutkannya lagi perjanjian oleh salah satu pihak, maka tersimpullah tidak adanya kata sepakat dan oleh karena itu jiwa perjanjian sudah bertentangan dengan kemerdekaan (partijenaautonomie), sedangkan perjanjian harus ada kebebasan kemauan dari kedua belah pihak dan tidak dapat oleh satu pihak saja

Menimbang, bahwa tergugat telah menyewa tanah tersebut selama ± 24 tahun, sedangkan penggugat belum pernah menikmati miliknya tersebut dan dimana kebutuhan akan hal itu pada masa kini telah mendesak mengingat perkembangan dalam masyarakat sekarang dan 24 tahun yang lalu adalah berbeda;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas kami berpendapat bahwa perjanjian tertanggal 1 April 1952 antara penggugat dan tergugat harus dibatalkan, maka oleh karena itu hubungan sewa menyewa antara penggugat dan tergugat putus sehingga petitum ad 1 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat lagi, maka tergugat harus mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkannya kepada penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah tersebut harus diserahkan kepada pemiliknya (penggugat) maka rumah tergugat harus dibongkar atau dipindahkan ketempat lain;

Menimbang, bahwa agar supaya tergugat tidak lalai melaksanakan isi putusan ini maka ia harus membayar uang paksa sebesar Rp. 2500,- (dua ribu lima ratus rupiah) tiap harinya tergugat terlambat melaksanakan putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan uang paksa sudah dikabulkan, maka mengenai tuntutan agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding atau kasasi tidak perlu dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tergugat berada dipihak yang kalah maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos perkara;

Mengingat Buku III KUH Perdata, titel IX HIR serta pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan

M E N G A D I L I

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan hubungan sewa menyewa tanah antara penggugat dan tergugat putus;

Memerintahkan kepada tergugat untuk mengosongkan tanah penggugat dan menyerahkannya kepada penggugat;

Memerintahkan kepada tergugat untuk membongkar rumah milik tergugat dan memindahkannya ketempat lain;

Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara yang hing-

ga kini ditaksir berjumlah Rp. 8000,— (delapan ribu rupiah);
Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputus pada hari Selasa tanggal 10 Mei 1900 tujuh
puluh tujuh oleh Kami, Ny. Sie Ay. Hoa SH., Hakim Pengadilan Negeri
Kl. I di Bandung, dengan dibantu oleh Magdalena Sidabutar, Panitera
Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan pada waktu itu juga ke-
putusan tersebut diucapkan oleh Hakim tersebut dimuka umum dengan
dihadiri oleh Panitera Pengganti tersebut, kuasa penggugat dan kuasa
tergugat.
