Hukum Perdata.

Dalam hal ini pasal 1579 B.W. berlaku terhadap perjanjian sewa tersebut, yakni yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan.

PUTUSAN

Reg. No. 277 K/Pdt/1984.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

Thung Hook Seng, bertempat tinggal di Desa Postoh, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pemohon kasasi dahulu tergugat/pembanding;
melawan

- I. *Anton Kerans*.
- II. *Theodorus Tolen Kerans*,
- III. *Baltasar Leopold Kerans*,
- IV. *Maria Dolorosa Kerans*,
- V. *Hendrikus Kelelleng Kerans*, kesemuanya bertempat tinggal di Desa Lewolere, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, termohon-termohon kasasi dahulu penggugat-penggugat/terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang termohon-termohon kasasi sebagai penggugat-penggugat asli telah menggugat sekarang pemohon kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Larantuka pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa ayah penggugat asli yang bernama Sinyo Kerans meninggal dunia dengan meninggalkan penggugat asli sebagai ahli warisnya dan tanah pekarangan yang letak, luas dan batas-batasnya tersebut dalam su-

rat gugatan;

bahwa diatas tanah pekarangan tersebut telah dibangun oleh ayah penggugat asli sebuah rumah tinggal/toko, yang terbagi atas tiga petak rumah masing-masing berukuran 6 X 18 meter;

bahwa dari ketiga petak rumah-rumah tersebut, petak sebelah Timur telah dijual oleh penggugat asli kepada F.X. Tungary (anak kandung tergugat asli) dan petak yang di Tengah telah dijual kepada Harsono Wonges, sedangkan petak yang disebelah Barat (yang sekarang di persengketaan) disewakan kepada tergugat asli;

bahwa sewa menyewa petak rumah/toko sengketa tersebut terjadi sejak tahun 1952 sampai dengan tahun 1962 dengan orang tua penggugat asli dengan tanpa memakai kontrak, sedangkan sejak tahun 1963 sampai dengan Mei 1977 dengan penggugat asli sebagai ahli waris dari Sinyo Kerans;

bahwa karena petak rumah/toko sengketa tersebut sangat dibutuhkan oleh penggugat asli, maka penggugat asli minta kepada tergugat asli agar sejak tanggal 1 Januari 1977 petak rumah/toko tersebut dikosongkan dan diserahkan kepada penggugat asli, akan tetapi permintaan tersebut tidak dihiraukan oleh tergugat asli;

bahwa sejak tanggal 1 Juni 1977 tergugat asli tidak pernah membayar sewa kepada penggugat asli;

bahwa menurut perhitungan penggugat asli sampai akhir 1982 jumlah uang sewanya adalah sebesar Rp. 1.902.500,- sebagaimana terperinci dalam surat gugatan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Larantuka agar meletakkan conservatoir beslag terlebih dahulu atas petak rumah/toko sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko tersebut adalah warisan dari ayah penggugat Sinyo Kerans;
3. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat adalah ahli waris syah dari almarhum Sinyo Kerans;
4. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat berhak atas petak rumah/toko tersebut;
5. Menyatakan bahwa sewa menyewa antara penggugat dan tergugat atas sebuah petak rumah/toko sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan tanggal 31 Agustus 1982, adalah syah menurut hukum;
6. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat uang sewa

dituduh kecuali secara kumulatif juga secara alternatif, sedangkan yang kumulatif primair sudah dipertimbangkan dan ada yang telah dianggap terbukti maka dengan demikian tuduhan yang subsidair haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan menjatuhkan hukuman terlebih dahulu Pengadilan akan mempertimbangkan hal-hal yang meringankan maupun memberatkan bagi terdakwa;

Yang memberatkan:

- bahwa para terdakwa selalu mungkir keras;
- bahwa nilai barang yang digelapkan cukup besar apa lagi kalau diingat keadaan sosial ekonomi para saksi yang menjadi sasaran tindak pidana;
- bahwa kecuali itu barang yang digelapkan para terdakwa mempunyai nilai yang sangat bersifat pribadi bagi para saksi mengingat barang tersebut barang kenangan/warisan dari orang tuanya;
- bahwa para terdakwa yang cukup kaya, masih tega melakukan perbuatan yang sangat tidak terhormat;
- bahwa terdakwa pernah dihukum yaitu pada tahun 1964, terdakwa I 1(satu) bulan penjara, terdakwa II 1 (satu) tahun penjara;

Yang meringankan:

- bahwa para terdakwa sudah berusia agak lanjut;
- bahwa apa lagi untuk terdakwa Ny. Nina sedang menderita sakit lumpuh sebelah;
- para terdakwa bersikap sopan dipersidangan;

Menimbang, bahwa karena terdakwa Kwiek Hoo Kwie ditahan sebelum mendapat keputusan yang mempunyai kekuatan pasti maka waktu selama terdakwa ditahan diperhitungkan untuk mengurangi masa hukuman yang dijatuhkan kepadanya;

Menimbang, bahwa tentang ongkos perkara haruslah dibebankan keada para terdakwa;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat haruslah dilampirkan dalam berkas perkara, sedangkan uang bukti Rp. 1.400.000,- seperti yang dipertimbangkan diatas bahwa uang tersebut dimaksudkan oleh saksi Ny. Sarkawi untuk melunasi hutangnya pada terdakwa dan uang sudah diterima oleh terdakwa lagi pula uang tersebut ternyata disita dari rekening terdakwa, maka uang sebesar Rp. 1.400.000,- haruslah dikembalikan kepada terdakwa II,

Mengingat pasal 33 KUHP, pasal 372 vo pasal 55 KUHP dan semua peraturan yang berkaitan dengan perkara ini;

MEMUTUSKAN

1. Menyatakan bahwa terdakwa Yoe Kiem Lian alias Ny. Nina alias Ny. Kwiek Hoo Kwie salah melakukan tindak pidana "Turut serta melakukan Penggelapan".

2. Hadiwidjaya alias Kwiek Hoo Kwie, salah melakukan tindak pidana "Penggelapan".

2. Menghukum karena itu kepada para terdakwa Ny. Yoe Kiem Lian alias Ny. Nina alias Ny. Kwiek Hoo Kwie dengan hukuman penjara selama 9 (sembilan) bulan;

terdakwa Hadiwidjaya alias Kwiek Hoo Kwie dengan hukuman penjara selama satu tahun;

3. Menetapkan bahwa waktu selama terdakwa Kwiek Hoo Kwie alias Hadiwidjaya ditahan sebelum mendapat keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang mutlak diperhitungkan sepenuhnya untuk mengurangi masa hukuman yang dijatuhkan kepadanya;

4. Membebaskan terdakwa-terdakwa dari tuduhan primair kedua;

5. Mengenyampingkan tuduhan subsidair kesatu maupun kedua;

6. Memerintahkan agar surat-surat bukti dilampirkan dalam berkas perkara dan uang bukti sebenar Rp. 1.400.000,— kembali dakwa II.

7. Menghukum para terdakwa untuk membayar ongkos perkara masing-masing Rp. 1.000,— (seribu rupiah).

Demikianlah diputus pada hari ini: Selasa, tanggal 13 April 1900 delapan puluh dua oleh kami Soewito, SH. Hakim Pengadilan Negeri di Pati yang dibantu oleh Wasito Panitera-pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dan pada hari itu juga putusan diucapkan dimuka umum dengan dihadiri oleh Soemadi Bc. Hk. Jaksa pada Kejaksaan Negeri Pati, serta terdakwa-terdakwa tersebut.

petak rumah/toko tersebut sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan tanggal 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 1.902.500,- (satu juta sembilan ratus dua ribu lima ratus rupiah);

7. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat mengenai petak rumah/toko tersebut putus;
8. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan petak rumah/toko tersebut kepada penggugat;
9. Menyatakan bahwa sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka, adalah syah dan berharga;
10. Menghukum tergugat untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Larantuka telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 14 Pebruari 1983 No. 9/PN. Ltk. G/1982/III, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

1. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko adalah warisan dari ayah penggugat Sinyo Kerans;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah ahli waris syah dari almarhum Sinyo Kerans;
3. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat berhak atas petak rumah/toko tersebut;
4. Menyatakan secara hukum bahwa sewa-menyewa sebuah petak rumah/toko antara penggugat dan tergugat adalah syah menurut hukum;
5. Menghukum tergugat untuk membayar uang sewa sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan Desember 1977, dan Januari 1978 sampai dengan April 1978, dan sejak tanggal 15 Juni 1981 sampai dengan 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 712.500,- (tujuh ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);
6. Menyatakan demi hukum perjanjian sewa-menyewa antara penggugat mengenai petak rumah/toko tersebut putus;
7. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan petak rumah/toko tersebut kepada penggugat;
8. Menyatakan bahwa sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka adalah syah dan berharga;
9. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini yang hingga sekarang dianggar sebesar Rp. 41.500,- (empat puluh satu ribu lima ratus rupiah)

Menolak gugatan selebihnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat

telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan putusannya tanggal 12 Oktober 1982 No. 50/PTK/1983/PDT, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Larantuka tanggal 14 Pebruari 1983 No. 9/PN.Ltk/Pdt.G/1982/III, yang dimohon banding, sehingga amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat-terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko adalah warisan dari ayah penggugat-terbanding Sinyo Kerans;
3. Menyatakan bahwa penggugat-terbanding adalah ahli waris yang sah dari almarhum Sinyo Kerans;
4. Menyatakan secara hukum bahwa penggugat-terbanding berhak atas petak rumah/toko tersebut;
5. Menyatakan secara hukum bahwa sewa-menyewa sebuah petak rumah/toko antara penggugat-terbanding adalah sah menurut hukum;
6. Menghukum tergugat-pembanding untuk membayar sewa rumah sejak tanggal 1 Juni 1977 sampai dengan Desember 1977 dan Januari 1978 sampai dengan April 1978, dan sejak tanggal 15 Juni 1981 sampai dengan 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 130.531,-- (seratus tiga puluh ribu lima ratus rupiah);
7. Menolak gugatan selebihnya;
8. Memerintahkan mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Larantuka pada tanggal 21 Oktober 1982 No. 9/PN.LTK/PDT.G/1982, atas petak rumah/toko sengketa;
9. Menghukum tergugat-pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkatan peradilan yang untuk tingkat banding saja di-anggar sebesar Rp. 1.075,-- (seribu tujuh puluh lima rupiah);

Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Tinggi Kupang agar salinan resmi keputusan ini beserta berkas perkaranya disampaikan kembali kepada Pengadilan Negeri Larantuka;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak masing-masing pada tanggal 21 Nopember 1983 dan tanggal 28 Nopember 1983 kemudian terhadapnya oleh tergugat/pembanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Desember 1983 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 9/PN.Ltk/Pdt.G/1982 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Larantuka, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Desember 1983 itu juga;

bahwa pada tanggal 19 Desember 1983 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat/pembanding, kepada pihak lawan dengan cara saksama;

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 ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah keliru dalam menafsirkan dan membenarkan kedudukan termohon kasasi/penggugat asal dalam perkara ini;

Dalam perkara ini penggugat asalnya ada 5 orang, akan tetapi dalam putusan Pengadilan Negeri Larantuka maupun putusan Pengadilan Tinggi Kupang hanya disebutkan seorang saja (penggugat tunggal saja);

Bahwa disamping itu kuasa yang diberikan oleh penggugat asal II sampai dengan V kepada penggugat asal I hanya berlaku untuk di Pengadilan Negeri saja dan tidak berlaku lagi ditingkat Pengadilan Tinggi;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah tidak menerapkan hukum secara murni, atau salah menerapkan hukum, karena dalam putusannya

telah menyatakan bahwa sewa menyewa petak rumah/toko antara pengugat-terbanding dengan tergugat-terbanding adalah sah, karena dengan dinyatakannya sewa-menyewa itu sah, maka Pengadilan Tinggi Kupang telah menyimpang dari ketentuan yang termaktub dalam pasal 1548 B.W.

Bahwa sewa-menyewa adalah sah apabila memenuhi semua unsur pasal 1548 B.W. terpenuhi, kenyataannya selama 30 tahun lamanya pemohon kasasi/tergugat asal menempati petak rumah/toko sengketa tidak terdapat suatu perjanjian sewa-menyewa dengan termohon kasasi/penggugat asal;

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur pasal 1548 B.W., maka harus dinyatakan sewa-menyewa tersebut adalah tidak sah.

3. Bahwa pemohon kasasi/tergugat asal dihukum membayar uang sewa sejak tahun 1977 hingga tahun 1982 sebesar Rp. 130.531,— adalah tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan pasal 1548 B.W.

Bahwa dengan tidak adanya perjanjian sewa-menyewa antara pemohon kasasi/tergugat asal dengan termohon kasasi/penggugat asal, maka pemohon kasasi/tergugat asal tidak dapat dibebani membayar uang sewa sebesar Rp. 130.531,— tersebut.

Bahwa bukti P.3 dan P.4 tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk membuktikan adanya sewa-menyewa petak rumah/toko sengketa sejak tahun 1977 hingga sekarang;

Menimbang:

mengenai keberatan ad 1 :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum;

mengenai keberatan-keberatan ad 2 dan 3:

bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakannya atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 18 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-undang No. 1 tahun 1950);

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon ka-

sasi Thung Hook Seng tersebut harus ditolak;

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

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi: Thung Hook Seng tersebut;

Menghukum pemohon kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 29 Mei 1985 dengan R. Harsadi Darso-kusumo SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Amiroeddin Noer SH dan H. Masrani Basran SH, sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu tanggal 15 Juni 1985 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H. Amiroeddin Noer SH dan H. Masrani Basran SH Hakim-Hakim Anggota dan Soegito Hadimarsono SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN
No. 60/PTK/1983/Pdt.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Thung Hook Seng, tinggal berdiam didesa Posoth, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pekerjaan pedagang;

selanjutnya disebut tergugat-pembanding;
melawan

I. *Anton Kerans*, umur 53 tahun, tinggal berdiam dijalan Kelimutu Ende, Kopeta Ende, Kabupaten Daerah Tingkat II Ende, untuk sementara waktu bertempat tinggal didesa Lewolere, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pekerjaan pengusaha, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Agustus 1982, yang telah pula dilegalisir oleh Pengadilan Negeri Larantuka pada tanggal 12 Agustus 1982 dengan nomor 11/PN.Ltk/Sk/1982 bertindak untuk dan atas nama:

II. *Theodorus Tolen Kerans*, umur 52 tahun, pekerjaan tani;

III. *Baltasar Leopold Kerans*, umur 43 tahun, pekerjaan tani;

IV. *Maria Dolorosa Kerans*, umur 39 tahun, pekerjaan urut suami;

V. *Hendrikus Kelelleng Kerans*, umur 33 tahun, pekerjaan sopir;
selanjutnya disebut penggugat-terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca kembali berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang duduknya perkara

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara yang tertera dalam Keputusan Sela Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 20 Juli 1983 No. 60/PTK/1983/PDT, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari tergugat-pembanding tersebut;
Dan sebelum mengambil putusan akhir:

Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Larantuka untuk membuka kembali pemeriksaan persidangan dalam tingkat pertama dalam perkara ini yang selekas-lekasnya harus ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri tersebut, dengan memanggil kedua belah pihak yang berperkara dalam melaksanakan perintah Pengadilan Tinggi yang diuraikan diatas dengan seksama, dan selekas-lekasnya menyampaikan berita acara pemeriksaan tambahan itu kepada Pengadilan Tinggi Kupang;

Menunda putusan tentang biaya perkara sampai putusan akhir;
Memerintahkan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang untuk mengirimkan turunan resni keputusan ini beserta berkas perkaranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Larantuka;

Menimbang, bahwa menurut berita acara pemeriksaan Pengadilan Negeri Larantuka tanggal 25 Agustus 1983, perintah untuk melaksanakan pemeriksaan tambahan telah dipenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian keputusan ini perhatikanlah keterangan-keterangan tentang keadaan seperti tercantum dalam berita acara pemeriksaan persidangan tersebut;

Tentang hukum

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi mengenai hal ini bersandar pada apa yang telah dipertimbangkan dalam Keputusan Sela tersebut;

Menimbang, bahwa tergugat-pembanding dalam memori bandingnya mengemukakan bahwa penggugat lain yakni penggugat 2 sampai dengan 5 dalam keputusan Pengadilan Negeri tidak diikuti sertakan, maka putusan tersebut harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas bantahan tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa setiap perkataan "penggugat" dalam perkara ini harus diartikan meliputi penggugat 1, 2, 3, 4 dan 5 karena penggugat 2 sampai dengan 5 telah memberikan kuasa kepada penggugat 1, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Agustus 1982 No. 11/PN.LTK/SK/1982;

Menimbang bahwa selanjutnya pembanding mengemukakan bahwa terbanding tidak dapat membuktikan bahwa petak rumah/toko itu kepunyaan penggugat namun Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena tergugat - pembanding telah mengakui surat bukti P 3 dan P 4 yang didalamnya menyebutkan bahwa petak rumah/toko tersebut kepunyaan almarhum Sinyo Kerans ayah para penggugat-terbanding, maka pengakuan tergugat-pembanding atas kedua surat bukti tersebut me-

liputi pengakuan atas kepemilikan petak rumah/toko tersebut, meskipun terhadap kedua bukti tersebut tergugat-pembanding mendalilkan bahwa kedua bukti itu dibuat hanya formalitas belaka untuk melengkapikan permohonan permintaan hak pakai atas tanahnya dari penggugat-terbanding akan tetapi ternyata dimuka sidang tiada suatu buktipun yang menguatkan keterangan tergugat-pembanding tersebut sehingga pengakuannya harus dipandang benar adanya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan Hakim Pertama telah terbukti adanya sewa menyewa antara penggugat-terbanding dengan tergugat-pembanding atas petak rumah/toko yang disengketakan;

Menimbang, bahwa akan tetapi menurut Hakim Pertama oleh karena tergugat-pembanding tidak melakukan kewajiban untuk membayar uang sewanya, maka perjanjian sewa menyewa mengenai petak rumah/toko yang disengketakan antara penggugat-terbanding dengan tergugat-pembanding demi hukum putus;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak dapat menyetujui pendirian Hakim Pertama tersebut, karena kelambatan atau tidak dibayarnya uang sewa adalah merupakan alasan untuk menuntut agar pembayaran uang sewa itu dipenuhi akan tetapi tidak merupakan batalnya sewa menyewa itu demi hukum;

Menimbang, bahwa alasan penggugat-terbanding untuk memutuskan sewa-menyewa tersebut adalah selain alasan yang telah diutarakan diatas yakni tergugat-pembanding tidak membayar uang sewa rumah/toko dari tahun 1977 hingga sekarang, juga karena rumah/toko tersebut akan dipakai sendiri oleh penggugat-terbanding;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perjanjian sewa-menyewa antara penggugat-terbanding dan tergugat-pembanding ini, pihak tergugat-pembanding adalah seorang Tionghoa maka ketentuan pasal 1579 BW berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut yakni bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka tuntutan pemutusan sewa-menyewa atas rumah/toko sengketa harus ditolak;

Menimbang, bahwa selain itu dalam sewa-menyewa ini lebih dititik beratkan pada fungsi bangunan itu sebagai tempat usaha yakni toko dari pada fungsinya sebagai rumah tinggal, karena letaknya didalam kompleks pertokoan;

Menimbang, bahwa toko tersebut masih digunakan oleh tergugat-pembanding namun oleh karena ditutup berdasarkan surat keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Flores Timur sejak bulan Mei tahun 1978 hingga kini belum dibuka lagi;

Menimbang, bahwa mengenai besarnya uang sewa petak rumah/toko tersebut Pengadilan Tinggi akan mempedomani pendapat/pertimbangan Pemerintah Daerah Tingkat II Flores Timur yang termuat dalam Berita Acara tambahan berdasarkan putusan sela Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 20 Juli 1983 No. 60/PTK/1983/PDT yang dalam hal ini diwakili oleh Saudara Drs. Yos Dawan, karena di Kabupaten ini belum ada Panitia Perumahan;

Menimbang, bahwa menurut pertimbangan Pemerintah Daerah tersebut taksasi sewa rumah/toko yang jadi sengketa tersebut ditentukan sebagai berikut:

tahun 1977 sebulan Rp. 6.554,72,--

tahun 1978 sebulan Rp. 6.423,50,--

tahun 1979 sebulan Rp. 6.295,15,--

tahun 1980 sebulan Rp. 6.165,15,--

tahun 1980 sebulan Rp. 6.165,25,--

tahun 1982 sebulan Rp. 5.924,95,--

perhitungan ini didasarkan taksiran harga petak rumah/toko itu sebesar Rp. 3.500.000,--;

Menimbang, bahwa oleh karena itu besarnya uang sewa yang harus dibayar tergugat-pembanding kepada pengugat-terbanding diperhitungkan sebagai berikut:

dari tanggal 1 Juni 1977 s/d bulan Desember tahun 1977, = 7 X
Rp. 6.554,72 = Rp. 45.883,04,--

dari bulan Januari tahun 1978 s/d bulan April tahun 1978, = 4 X
Rp. 6.423,50 = Rp. 25.694,--

dari bulan Juni tahun 1981 s/d bulan Desember tahun 1981, = 6 X
Rp. 6.165,25 = Rp. 36.991,50,--

dari bulan Januari tahun 1982 s/d bulan Agustus tahun 1982, = 8 X
Rp. 5.924,95 = Rp. 47.399,60,--

Jumlah Rp. 130.531,08

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas tergugat-terbanding harus dihukum untuk membayar sewa rumah/toko tersebut diatas kepada penggugat-terbanding sebesar Rp. 130.531,08 yang dibulatkan menjadi Rp. 130.531,--;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka putusan a quo tentang hal itu harus diperbaiki sebagaimana yang tertera

PUTUSAN SELA.
No. 60/PTK/1983/Pdt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi di Kupang, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Thung Hook Seng, bertempat tinggal didesa Posoth, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pekerjaan pedagang;

selanjutnya disebut tergugat-pembanding;
melawan

Anton Kerans, umur 53 tahun, bertempat tinggal di Jalan Kilimutu Ende, Kopeta Ende, Kabupaten Dati II Ende, untuk sementara waktu bertempat tinggal didesa Lewolere, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Daerah Tingkat II Flores Timur, pekerjaan pengusaha;

selanjutnya disebut penggugat-terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang duduknya perkara

Membaca serta memperhatikan uraian tentang hal ini yang termuat dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Larantuka tanggal 14 Pebruari 1983, No. 9/PN.Ltk/Pdt.G/1982/III yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

1. Menyatakan secara hukum bahwa petak rumah/toko adalah warisan dari ayah penggugat Sinyo Kerans;
2. Menyatakan bahwa penggugat adalah ahliwaris syah dari almarhum Sinyo Kerans;
3. Menyatakan secara hukum penggugat berhak atas petak rumah/toko tersebut;
4. Menyatakan secara hukum bahwa sewa-menyewa sebuah petak rumah/toko antara penggugat dan tergugat adalah syah menurut hukum;
5. Menghukum tergugat untuk membayar uang sewa sejak tanggal 1

Juni 1977 sampai dengan Desember 1977, dan Januari 1978 sampai dengan April 1978, dan sejak tanggal 15 Juni 1981 sampai dengan 31 Agustus 1982 sebesar Rp. 712.500,- (tujuh ratus dua belas ribu lima ratus rupiah);

6. Menyatakan demi hukum perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat mengenai petak rumah/toko tersebut putus;

7. Memerintahkan kepada tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan petak rumah/toko tersebut kepada penggugat;

8. Menyatakan bahwa sita yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Lantuka adalah syah dan berharga;

9. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul didalam perkara ini yang hingga sekarang dianggar sebesar Rp. 41.500,- (empat puluh satu ribu lima ratus rupiah);

Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa pembanding dahulu tergugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Pebruari 1983, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 14 Pebruari 1983;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan permohonan banding tersebut, tergugat-pembanding telah mengajukan memori bandingnya tanggal 14 Maret 1983, memori banding mana dengan seksama telah diberitahukan kepada penggugat-terbanding pada 4 April 1983, memori banding tersebut oleh Pengadilan Tinggi telah diperhatikan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding tersebut, dari penggugat-terbanding, tidak ternyata mengajukan kontra memori banding;

Tentang hukum

Menimbang, bahwa permohonan banding dari tergugat-pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan undang-undang, karena itu dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara yang dimohon banding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pemeriksaan dalam tingkat pertama masih kurang lengkap karena itu harus disempurnakan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sebelum Pengadilan Tinggi mengambil putusan akhir memandang perlu untuk mengadakan pemeriksaan tambahan dalam perkara ini mengenai besarnya harga rumah seng-