

5. PENGADILAN NEGERI JAKARTA, Mr. Wirjono Koesoemo  
(Ketua);  
Putusan tanggal 2 Juli 1952.

*Dalam suatu gugatan pengosongan dan penyerahan rumah penggugat dapat minta supaya dipanggil untuk vrijwaring atau pembebasan pihak ketiga, yang menjual rumah itu kepada penggugat.*

No. 288/1950 G.

**ATAS NAMA KEADILAN!**

Ketua Pengadilan Negeri di Jakarta, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkatan pertama, telah memutuskan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara:

**MOHAMAD BIN IDROES ALBAHAR**, tinggal di Jakarta,  
Penggugat dalam Conventie — Tergugat dalam Reconventie-

**l a w a n :**

**ACHMAD BIN SALEH BIN SAID ALKATIRI**, tinggal di  
Jatinegara,  
Tergugat dalam Conventie — Penggugat dalam Reconventie-

**d a n**

**N.V. „BOUWBUREAU Ir. J. C. KOLLING”**, berkedudukan di  
Jakarta,

Tergugat dalam Vrijwaring,

Kami, Ketua Pengadilan Negeri di Jakarta;

Telah mendengar semua pihak;

Telah membaca surat-surat tentang ini perkara;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA:**

**DALAM CONVENTIE:**

Mengutip isi keputusan-pertengahan tanggal 14 Nopember  
1951 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Sebelum mengambil keputusan yang terakhir;

\*) Hukum, PAHI, 1957, 3-4, halaman 48-53.

## DALAM CONVENTIE:

Mengabulkan permohonan penggugat agar supaya NV. Bouwbureau Kolling dipanggil dalam vrijwaring;

Menimbang, bahwa tergugat dalam Vrijwaring, selanjutnya disebut „Bouwbureau”, pada sidang tanggal 27 Pebruari 1952 telah mengemukakan:

bahwa dengan surat keputusan pertengahan tanggal 3 Oktober 1951 penggugat dalam konventie diperintahkan membuktikan bahwa N.V. Bouwbureau Ir. J. C. Kolling, seterusnya disebut pembebas, pada tanggal 7-3-1949 berhak menjual persil dan segala apa di atasnya terletak di Jalan Paseban No 3 s/d 3 H, Verp. No. 17915;

bahwa dengan keputusan pertengahan kedua permohonan penggugat agar pembebas dipanggil dalam vrijwaring dikabulkan;

bahwa grosse dari surat gerechtelijke acte tanggal 11 Juli 1939 No. 1182 telah diserahkan pada tanggal 30 Agustus 1950 kepada Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta guna penggantian minut akte eigendom yang telah hilang dalam tahun 1945;

bahwa berhubung dengan itu dibuat acte van eigendom yang baru No. 1616/1950, yang salinannya dilampirkan bersama ini;

bahwa dari pada salinan itu ternyata bahwa acte eigendom atas nama pembebas No. 1182 tanggal 11 Juli 1939 mengatakan bahwa atas permintaan pembebas pada lelang umum pada tanggal 31 Desember 1938 dihadapan Vendumeester telah dilelang persil sengketa;

bahwa penjualan itu dilakukan berdasarkan „**onherroepelijke volmacht** verleend bij raadsschuldkenis ddo. 27 September 1932 No. 493 **juncto** acte dd. 26 September 1933 No. 34 van betaling met subrogatie” berhubung dengan hypotheek atas persil sengketa kepunyaan Sjech Saleh bin Moehamad bin Said Alkatiri;

bahwa acte 27-9-1932 No. 493 telah tidak ada lagi, akan tetapi acte 26 September 1933 No. 34 — yang dalamnya juga disebut hypotheek dari tanggal 27-9-1932 No. 493 — dilampirkan bersama ini;

bahwa proces-verbaal dari lelang umum tanggal 31-12-1938 juga tidak ada lagi, hal mana terbukti dari pada surat keterangan Kepala Kantor Lelang di Jakarta tanggal 19 Pebruari 1952, yang diserahkan bersama ini;

bahwa — akan tetapi — proces-verbaal itu pasti telah diperlihatkan kepada Rechter-Commissaris yang membuat

gerechtelijke acte tanggal 11 Juli 1939 No. 1182, oleh karena jika tidak demikian, sudah barang tentu Rechter-Commissaris tidak mungkin membuat surat acte itu;

bahwa selanjutnya oleh pembebas telah diperlihatkan kepada Rechter-Commissaris tersebut salinan dari vendurol dari persil sengketa daripada mana ternyata bahwa pembebas telah menjadi pembeli dari persil sengketa, demikian bunyinya salinan dari gerechtelijke acte tanggal 11-7-1939 No. 1182 jo. salinan dari acte van eigendom No. 1616/1950;

bahwa akhirnya dibelinya persil sengketa oleh pembebas pada lelang umum pada tanggal 31-12-1938 nyata pula daripada kutipan keputusan Hoofdinspecteur van Financien, Hoofd van de Dientst der Belastingen tanggal 31 Juli 1939 No. D. Bl. 5/19/24, yang dilampirkan bersama ini;

bahwa perlawanan tergugat seakan-akan tergugat tidak pernah ditegor membayar hutang hypotheeknya tidak masuk diakal, dan tidak dapat diterima, oleh karena setidaknya lelang umum itu baharu dapat dilakukan setelah diberitahukan kepada umum dalam surat-surat kabar dengan cara yang tertentu pula, satu dan lain menurut Undang-undang;

bahwa — andai kata — tergugat belum pernah ditegor membayar, maka setidaknya ia dapat mengadakan perlawanan terhadap lelang umum itu, yang diketahuinya atau harus diketahuinya dari pengumuman sebagaimana mustinya;

bahwa pengumuman berdasar atas undang-undang itu bagi pembebas telah cukup, bahwa tergugat telah ditegor membayar hutangnya.

Maka oleh karena alasan-alasan di atas pembebas berpendapat, bahwa ia telah membuktikan bahwa ia adalah pemilik yang sah dari pada persil sengketa dan oleh karena itu berhak pula menjualnya pada tanggal 7 Maret 1949 kepada penggugat;

Menimbang, bahwa Bouwbureau telah menyerahkan:  
sehelai Acte van Eigendom tanggal 30 Agustus 1950 No. 1616 bertanda V.1;

sehelai Acte tentang betaling met subrogatie, dibuat oleh Notaris A.E. Prosee tanggal 26 September 1933 No. 34, bertanda V.2;

sehelai Surat-Keterangan dari Kepala Kantor Lelang di Jakarta tanggal 19 Pebruari 1952, tertanda V. 3;

sehelai Beslit Hoofd Inspecteur van Financien tanggal 31 Juli 1939 No. D.B. 15/19/24, tertanda V. 4;

Menimbang, bahwa kemudian semua pihak mohon keputusan;

**DALAM RECONVENTIE:**

Mengutip isi keputusan-pertengahan tanggal 14 Nopember 1951 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM RECONVENTIE:**

Memerintahkàn kepada Alkatiri membuktikan dengan saksi apa yang telah diperintahkan kepadanya;

Menimbang, bahwa Alkatiri sendiri telah hadir pada sidang tanggal 21 Mei 1952, pada sidang mana kuasanya mengundurkan diri;

**TENTANG HUKUM:**

**DALAM CONVENTIE:**

Menimbang, bahwa isi keputusan-pertengahan adalah sebagai tersebut di atas;

**MENGENAI VRIJWARING:**

Menimbang, bahwa Bouwbureau telah menyerahkan surat-surat V.1, V.2, V.3 dan V. 4:

Menimbang, bahwa oleh surat-surat tersebut yang ta' disangkal oleh tergugat, telah terbukti dengan sempurna;

bahwa Bouwbureau pada tanggal 31 Desember 1938 karena lelang, telah beli dan karenanya telah menjadi pemilik yang syah dari sebidang persil verponding No. 17915 di Jalan Paseban, Salemba, No. 3, 3 A s/d 3 H, ialah persil sengketa;

**MENGENAI POKOK:**

Menimbang, bahwa karena telah terbukti, bahwa Bouwbureau adalah pemilik yang syah dari persil sengketa, maka dengan sendirinya telah terbukti juga, bahwa Bouwbureau juga berhak menjualnya kepada penggugat;

Menimbang, bahwa karena itu, penggugat telah memenuhi kewajibannya pembuktian yang dibebankan kepadanya dalam keputusan-pertengahan tanggal 3 Oktober 1951;

Menimbang, tentang petitum penggugat:

**Ad. 1:**

bahwa tuntutan pengembalian rumah-rumah tersebut dapat dikabulkan, karena gugat telah terbukti;

bahwa tuntutan-penyerahan uang sewa, meskipun jumlahnya tak disebut oleh penggugat, (memang ia ta' dapat mengetahuinya) juga dapat dikabulkan sekedar mengenai uang sewa sejak tanggal 7 Maret 1949, karena sejak tanggal tersebut penggugat

menjadi pemilik persil dan rumah-rumahnya yang berikut (surat P.1);

bahwa kemudian penggugat dapat menetapkan dan menuntut uang sewa tersebut;

**Ad. 2:**

bahwa tuntutan ini dapat dianggap sebagai suatu ucapan belaka, karena dalam hukum-perdata tak dapat dituntut suatu „pelajaran“;

**DALAM RECONVENTIE:**

Menimbang, bahwa isi keputusan-pertengahan adalah sebagai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah kuasa dari fihak Alkatiri mengundurkan diri dan Alkatiri pada sidang tanggal 21 Mei 1952 menghadap sendiri, ia pada sidang-sidang yang berikut tak berbuat apa-apa;

Menimbang, bahwa benar Kami karena jabatan dapat memerintahkan, agar supaya saksi-saksinya Alkatiri, andaikata ada, dipanggil dan diperiksa, akan tetapi tindakan demikian tak akan berfaedah;

bahwa toh bagi Alkatiri agak amat sulit untuk melemahkan kekuatan surat-surat V.1, V.2, V.3 dan V.4 dengan keterangan-keterangan saksi, sedangkan surat T.2 yang tergugat telah serahkan, menguatkan pendirian Bouwbureau;

bahwa karena itu, Alkatiri dapat dianggap tak dapat meneguhkan dalil-dalilnya;

Mengingat akan pasal 181 H.I.R.;

**M E M U T U S K A N :**

**DALAM CONVENTIE:**

**MENGENAI VRIJWARING:**

Menolak segala tuntutan terhadap NV Bouwbureau Ir. J. C. Kolling;

**MENGENAI POKOK:**

Mengabulkan gugat penggugat;

Menghukum tergugat akan menyerahkan rumah-rumah di Jalan Paseban, Salemba, Jakarta No. 3, 3 A s/d 3 H, verponding No. 17915, dan semua uang sewa sejak tanggal 7 Maret 1949 kepada penggugat;

**DALAM RECONVENTIE:**

Menolak gugat Achmad bin Saleh bin Said Alkatiri;

**DALAM CONVENTIE DAN RECONVENTIE:**

Menghukum tergugat Achmad bin Saleh bin Said Alkatiri akan bayar ongkos perkara, hingga kini ditaksir Rp 90,-- (sembilan puluh rupiah).—