

- 7.(a) MAHKAMAH AGUNG, Prof. R. Subekti SH (Ketua), D.H. Lumbanradja SH dan R. Sardjono SH (Hakim-hakim Anggota), M. Moekandar (Panitera-Pengganti luar biasa); Putusan tanggal 3 Mei 1969.

PERJANJIAN OBLIGATOIR; JUAL BELI RUMAH; KOMPETENSI INSTANSI AGRARIA.

1. Perjanjian obligatoir.

Jual beli adalah bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjual belikan, baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis, bahwa soalnya dalam perkara ini: bahwa penjual tidak mampu memenuhi kewajibannya dengan menjual lagi kepada pihak ketiga rumah yang telah dijualnya kepada pembeli pertama, diikuti dengan penyerahan rumah tersebut secara yuridis kepada si-pembeli ke-2 tersebut, kepada siapa hak milik menurut hukum harus dianggap telah berpindah secara sah.

bahwa dalam keadaan yang demikian, pembeli pertama hanya dapat menuntut penggantian kerugian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian kerugian berdasarkan wanprestasi yang telah dilakukan oleh penjual, tetapi tidak mungkin baginya untuk menuntut pernyataan bahwa ia adalah pemilik dari rumah sengketa atau untuk memaksakan penjual tersebut membuat surat jual-beli dimuka Notaris dan kemudian menyerahkan barang yang sudah beralih menjadi hak miliknya orang, lain, setidaknya-tidaknya bukan milik lagi dari si-penjual.

2. Kompetensi Instansi Agraria.

Pernyataan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara sah, tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan wajib minta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya itu.

*) YI, I-II-III-IV/69, halaman 692-708.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. *Kamid Kartadinata*, Direktur Perusahaan Pembangunan NV Kamid & Co. Jalan Gunung Sahari No. 53, bertempat tinggal di Gang Sentiong Dalam I No. G/57,
2. *Brigjen KKO Moch. Junus*, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Petojo II No. 40,

penggugat-penggugat untuk kasasi, dahulu tergugat-tergugat-pembanding

m e l a w a n :

Gan Choo Ho, warga negara Indonesia, Pengusaha Industri, bertempat tinggal di Jalan Darmawangsa No. 19 Blok P-4 Kebayoran Baru,

tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat-terbanding.

dan

Negara Republik Indonesia qq Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Menteri Dalam Negeri qq Direktorat Jenderal Agraria qq Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta, Jalan Singamangaradja Kebayoran Baru,

turut-tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat II-turut-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-penggugat untuk kasasi dan turut-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka **Pengadilan Negeri Jakarta** pada pokoknya atas dalil-dalil, bahwa penggugat-asli telah membeli dari tergugat-asli I sebuah bangunan gedung gedung bertingkat terletak di atas persil Jalan Darmawangsa Blok P-IV No. 11 Kebayoran dengan harga Rp 1.250.000,-- bahwa jual-beli itu merupakan kelanjutan dari pelaksanaan kontrak sewa-menyewa untuk 3 tahun yang disusul dengan perikatan jual-beli rumah tersebut yang disebut dalam pasal 8 surat kontrak; bahwa dari jumlah harga Rp 1.250.000,- itu

yang masih terhutang (belum dibayar) hanya Rp. 200.000,-, karena akan dibayar dihadapan Notaris pada waktu surat jual-beli dibuat; bahwa hal yang terakhir ini selalu ditunda-tunda pelaksanaannya oleh tergugat-asli I karena katanya hak-hak atas tanah belum selesai; bahwa penggugat-asli telah menempati secara terus menerus rumah tersebut sejak perjanjian kontrak pada tanggal 1 Agustus 1957 hingga sekarang, penempatan mana kemudian juga telah mendapat pengesahan dari yang berwajib dengan diberi SIP; bahwa kemudian secara tidak terduga-duga penggugat-asli diberitahu oleh tergugat-asli I bahwa rumah tersebut telah dijual lagi untuk kedua kalinya kepada tergugat-asli II dalam bulan Agustus 1965;

bahwa jual-beli kedua itu, karena rumah tersebut bukan hak milik tergugat-asli I lagi adalah batal menurut hukum;

bahwa kemudian penggugat-asli "zonder enig vorm van proces" telah diperintahkan untuk mengosongkan rumah tersebut; bahwa karena penggugat-asli sudah membeli rumah tersebut dari tergugat-asli I sejak 8 Juli 1960 maka menurut hukum penggugat-asli-lah yang merupakan pemilik satu-satunya dari rumah tersebut sehingga pemberian surat hak milik kepada tergugat-asli II adalah keliru dan harus dibatalkan, maka oleh karena itu dengan permohonan agar pemeriksaan perkara ini dilakukan menurut acara yang dipercepat penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Jakarta memberi puutusan sebagai berikut:

1. Menyatakan perbuatan-perbuatan tergugat kesatu terurai di atas adalah melanggar hukum dengan segala akibat dari padanya;
2. Menyatakan batal, setidak-tidaknya membatalkan jual beli atau lain akta yang mengandung penyerahan hak milik mengenai rumah Jalan Darmawangsa no. 19 persil 11 Blok P-IV Kebayoran Baru yang mungkin dilakukan antara tergugat kesatu dan tergugat kedua;
3. Menyatakan batal, setidak-tidaknya membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 173, khususnya mengenai pernyataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P-IV Kebayoran Baru;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa penggugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah dari rumah yang dibangun di atas persil No. 11 Blok P-IV Jalan Darmawangsa No. 19 Kebayoran Baru;

5. Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah keputusan ini diucapkan menghadap kepada Notaris/pencatat tanah Moh. Tadjoeidin di Jakarta atau seorang Notaris/pencatat tanah lainnya, agar supaya sesuai dengan peraturan yang sekarang berlaku membuat akta jual-beli mengenai rumah tersebut di atas, berikut hak atas tanah bersangkutan dan menerima sisa Rp. 200.000,-- (uang lama) atau sejumlah lain yang Pengadilan anggap pantas dan adil dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*), dengan ketentuan bahwa dengan ketentuan bahwa apabila tergugat kesatu lalai, maka ia diharuskan untuk membayar uang paksa sejumlah Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah uang baru) untuk tiap hari kelalaiannya memenuhi kewajibannya ini;
6. Menghukum tergugat kesatu dan tergugat kedua serta, apabila menjadikan perlawanan, juga tergugat ketiga untuk membayar segala ongkos perkara-perkara;
7. Menghukum tergugat ketiga untuk menerima baik keputusan ini;
8. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu;

Setidak-tidaknya memberikan keputusan lain yang menurut Pengadilan dalam peradilan hak adalah patut dan dalil (*ex aequo et bono*);

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Mei 1967 No. 384/1967 G., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan perbuatan-perbuatan tergugat kesatu yang diuraikan dalam surat gugat tersebut adalah melanggar hukum;

Menyatakan batal, setidak-tidaknya membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 172, khususnya mengenai pernyataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P-IV Kebayoran Baru

Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan, menghadap kepada Notaris/pencatat tanah Moh. Tadjoeidin di Jakarta, atau seorang Notaris lain, sesuai dengan peraturan yang berlaku membuat akta jual-beli mengenai rumah yang menjadi perkara sekarang dengan menerima sisa Rp. 200.000,-- (dua ratus ribu rupiah) Uang lama, yang sekarang nilainya $30 \times \text{Rp. } 200.000,-- = \text{Rp. } 6.000.000,--$ (enam juta rupiah) uang lama atau Rp. 6.000,-- (enam ribu rupiah)

uang baru, dengan ketentuan jika tergugat kesatu lalai, maka ia harus membayar uang paksa sebesar Rp 10.000,-- (sepuluh ribu rupiah) UB, untuk tiap hari, jika dia melalaikan putusan ini;

Menghukum tergugat kesatu membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 537,- (lima ratus tiga puluh tujuh rupiah) uang baru;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;
putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat-tergugat I dan II telah dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Jakarta** dengan putusannya tanggal 28 Nopember 1967 No. 219/1967 P.T. Perdata;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 5 Mei 1968 kemudian terhadapnya oleh tergugat-tergugat I dan II pembanding diajukan permohonan kasasi:

- a. tergugat-I-pembanding secara lisan pada tanggal 22 Mei 1968 yang disusul oleh memori kasasinya yang diajukan oleh kuasanya khusus dan diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 4 Juni 1968.
- b. tergugat-II-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus juga secara lisan pada tanggal 24 Mei 1968 dan disusul oleh memori kasasinya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 5 Juni 1968;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang-Undang No. 13 tahun 1965 sejak Undang-Undang tsb mulai berlaku pada tgl.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 di atas 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 seksama — diajukan dalam waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang maka oleh karena itu dapat diterima;

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

dari penggugat untuk kasasi I:

1. bahwa dalam pertimbangan *judex facti* disebut mengenai tanah, sedang yang menjadi pokok sengketa adalah "jual-beli rumah tinggal bertingkat";
2. bahwa yang dijadikan landasan oleh Hakim adalah:
 - a. produk P2 (kontrak perjanjian tentang sewa-menyewa rumah sengketa);
 - b. produk P1 (surat pernyataan yang memuat keterangan sefihak dari tergugat I, bahwa dia telah setuju menjual rumah sengketa dengan harga Rp 1.250.000,--;
 - c. produk A/hitam yang berasal dari penggugat untuk kasasi; bahwa menurut penggugat untuk kasasi alat-alat bukti sub a, b. dan c tidak merupakan alat bukti yang baik; bahwa mengenai sub c, penggugat untuk kasasi tidak pernah menandatangani;
3. bahwa sekiranya benar sudah ada perjanjian jual-beli yang mengikat, maka sangat tidak adil dan tidak pantas untuk juga menuntut supaya soal tanahnya juga dibereskan oleh penggugat untuk kasasi;
4. bahwa harga rumah tersebut pada waktu itu dapat ditentukan Rp 4,-- juta;
5. bahwa berhubung pada waktu itu (8 Juli 1960) belum berlaku Undang-Undang No. 5/60, maka yang berlaku adalah pasal 616, 617, 584, 1459, 1474 *Burgerlijk Wetboek*, jadi sama sekali tidak ada hak tergugat dalam kasasi untuk menuntut agar "penggugat untuk kasasi dihukum membuat akta jual-beli";
6. bahwa amar keputusan sub 3 belum konkrit, apakah itu "nietig" atau "vernietigbaar";
7. bahwa hasil karya satu instansi resmi dengan begitu saja didesavoueer (tanda hak milik), sedangkan pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, Bagian II mengatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaf-

tanah "dan pasal 19 (2) sub c mengatakan"
pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai
alat pembuktian yang kuat";

dari penggugat untuk kasasi II:

1. bahwa penggugat untuk kasasi adalah beritikad baik;
2. bahwa penggugat untuk kasasi sudah menjadi pemilik yang sah dari rumah sengketa;
3. bahwa jual-beli hanya bersifat "obligatoir" (pasal 1457 KUH Perd.);
4. bahwa hak milik baru pindah, bila telah diserahkan secara yuridis (pasal 1459 KUH Perd.);

Menimbang, bahwa dengan mengenyampingkan keberatan-keberatan lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi I sub 7 dan keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi II sub 2 dan sub 3 dapat diterima;

mengenai keberatan penggugat untuk kasasi I sub 7:

bahwa menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah, tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh Pengadilan dimenangkan wajib minta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang diperolehnya itu;

mengenai keberatan penggugat untuk kasasi II sub 2 dan sub 3:

bahwa memanglah jual-beli bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis;

bahwa soalnya dalam perkara ini ialah bahwa penjual telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu memenuhi kewajibannya, dengan menjual lagi kepada pihak ketiga rumah yang telah dijualnya kepada pembeli pertama, diikuti dengan penyerahan rumah tersebut secara yuridis kepada sipembeli ke-2 tersebut, kepada siapa hak milik menurut hukum harus dianggap telah berpindah secara sah;

bahwa dalam keadaan yang demikian, pembeli pertama hanya dapat menuntut penggantian kerugian atau pembatalan perjanjian disertai penggantian kerugian berdasarkan wanprestasi (cidra-janji) yang telah dilakukan oleh penjual, tetapi tidak mungkin baginya untuk menuntut pernyataan bahwa ia adalah pemilik

surat jual-beli di muka Notaris dan kemudian menyerahkan barang yang sudah beralih menjadi hak milik orang lain, setidaknya tidaknya bukan milik lagi dari sipenjual;

Menimbang, bahwa berhubungan dengan apa yang dipertimbangkan di atas, maka putusan-putusan Pengadilan Tinggi/ Pengadilan Negeri harus dibatalkan, dan dengan mengadili sendiri, gugatan penggugat-asli harus ditolak;

Menimbang, bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal sebagai pihak yang kalah 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-penggugat untuk kasasi: 1. *Kamid Kartadinata* dan 2. *Brigjen KKO Moch. Junus* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 28 Nopember 1967 No. 219/1967 PT Perdata dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 10 Mei 1967 No. 384/1967 G.;

Dan dengan mengadili sendiri

Menolak gugatan penggugat/tergugat dalam kasasi;

Menghukum tergugat dalam kasasi 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 sebesar Rp. 755,-- (tujuh ratus lima puluh lima rupiah).-

(b) PENGADILAN TINGGI JAKARTA, Sri Widojati Notoprodjo SH
(Hakim), A. Ilmi Djafrie S. (Panitera - Pengganti);

Putusan tanggal 28 Nopember 1967.

No. 219/1967 PT Perdata.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
P U T U S A N**

PENGADILAN TINGGI JAKARTA, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan-putusan sebagai di bawah ini dalam perkara:

1. *Kamid Kartadinata*,

1. *Kamid Kartadinata*, pengusaha, Direktur dari Perusahaan Pembangunan NV Kamid & Co.;

Jl. Gunung Sahari No. 53, bertempat tinggal di Gang Sentiong Dalam I No. G/57;

2. *Brigjen KKO Moch Junus*, bertempat tinggal di Jakarta, Jl. Petojo II No. 40.

dulu para tergugat, sekarang pbanding;

l a w a n :

Gan Choo Ho, Warganegara Indonesia, Pengusaha Industri, bertempat tinggal di Jl. Darmawangsa No. 19, Blok P-4 persil No. 11 Kebayoran Baru, dalam hal ini memilih tempat kediaman Hukum di Jakarta, Medan Merdeka Timur No. 9, di kantornya Prof. Dr. Gouw Giok Siong SH.

dulu penggugat, sekarang terbanding;

d a n

Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, qq. *Pemerintah Republik Indonesia* dalam hal ini diwakili oleh *Menteri Dalam Negeri qq. Direktorat Jenderal Agraria qq. Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta*, Jl. Singamangaraja Kebayoran Baru.

dulu tergugat ke-3, sekarang turut terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut;

Telah memperhatikan surat pembelaan (memori) dalam bandingan dari pbanding dan surat perlawanan (contra memori) banding dan telah diberitahukan kepada pihak lawan

menurut segala aturan yang bersangkutan;

Tentang duduknya perkara:

Mengutip segala pertimbangan dalam putusan **Pengadilan Negeri Istimewa**, Jakarta tgl. 10 Mei 1967 No. 384/1966 G. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan perbuatan-perbuatan tergugat kesatu yang diuraikan dalam surat gugat tersebut adalah melanggar Hukum;

Menyatakan batal, setidaknya-tidaknya membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 172 khususnya mengenai pernyataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P.IV Kebayoran Baru;

Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan, menghadap kepada Notaris/Pencatat tanah Moh. Tadjoeidin di Jakarta, atau seorang Notaris lain, sesuai dengan peraturan yang berlaku membuat akta jual-beli mengenai rumah yang menjadi perkara sekarang dengan menerima sisa Rp 200.000,-- (dua ratus ribu rupiah) UL, yang sekarang nilainya $30 \times \text{Rp } 200.000,- = \text{Rp } 6.000.000,-$ (enam juta rupiah) uang lama atau Rp 6.000,-- (enam ribu rupiah) UB., dengan ketentuan jika tergugat kesatu lalai, maka ia harus membayar uang paksa sebesar Rp 10.000,-- (sepuluh ribu rupiah) UB. untuk tiap hari, jika melalaikan putusan ini;

Menghukum tergugat kesatu membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 537,-- (lima ratus tiga puluh tujuh rupiah) UB.;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa pembanding/dulu tergugat pada tanggal 15 Mei 1967 telah memohon peradilan bandingan terhadap keputusan tersebut di atas, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 20 Juli 1967;

Tentang hukumnya:

Menimbang, bahwa oleh karena diajukan dalam tenggang serta menurut cara Undang-Undang maka permohonan bandingan dari para tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan dalam putusannya tersebut di atas yang oleh Pengadilan Tinggi disetujui dan dijadikan sebagai alasan-alasannya sendiri, putusan Hakim-Pertama adalah tepat dan benar, karena itu dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang dikalahkan para pembanding/dulu tergugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkatan;

Mengingat Hukum yang berlaku dan Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menerima permohonan bandingan tersebut;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta tanggal 10 Mei 1967 No. 384/1966 G. yang dimohonkan bandingan;

Menghukum para pembanding/dulu para tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkatan, biaya mana dalam tingkat peradilan bandingan sebanyak Rp 331,- (tiga ratus tiga puluh satu rupiah).-

(c) PENGADILAN NEGERI JAKARTA, E.D. Johannes (Hakim),
Soemadi (Panitera);

Putusan tanggal 10 Mei 1967.

No. 384/1967 G.

K E P U T U S A N
DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI ISTIMEWA DI JAKARTA, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah memberi keputusan sebagai tersebut di bawah ini, dalam perkara antara: *Gan Choo Ho*, warganegara Indonesia, pengusaha industri, bertempat tinggal di Jl. Darmawangsa No. 19, Blok P-4 persil No. 11, Kebayoran Baru, dalam hal ini memilih kediaman hukum di Jakarta, Medan Merdeka Timur No. 9, di kantornya Prof. Dr. Gouw Giok Siong SH;
Penggugat;

I a w a n

1. *Kamid Kartadinata*, pengusaha, Direktur dari perusahaan pembangunan NV Kamid & Co., Jl. Gunungsahari No. 53, bertempat tinggal di Gang Sentiong Dalam I No. G/57,
2. *Brigjen KKO Moch. Joenoes*, bertempat tinggal di Jakarta, Jl. Petojo II No. 40,
3. *Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, qq. Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Menteri Dalam Negeri qq. Direktorat Jenderal Agraria qq. Kantor Pendaftaran Tanah di Jakarta, Jl. Singamangaradja Kebayoran Baru, Para Tergugat;*

Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta;

Telah mendengar kedua belah pihak;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatnya tertanggal 28 Nopember 1966, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, pada tanggal 30 Nopember 1966, telah memajukan tuntutan terhadap para tergugat sebagai berikut:

bahwa penggugat telah membeli dari tergugat kesatu, seperti tergugat kesatu telah menjual kepada penggugat pada

tanggal 8 Juli 1960, sebuah bangunan gedung berupa tingkatan terletak di atas persil Jl. Darmawangsa Blok P-IV No. 11, Kebayoran Baru (Bukti P-1) untuk harga Rp 1.250.000,-- (satu juta duaratus limapuluh ribu rupiah);

bahwa jual-beli ini merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari "Kontrak Perjanjian" tertanggal 1 Agustus 1957, yakni kontrak sewa-menyewa untuk 3 tahun yang disusul dengan perikatan mengenai jual beli rumah tersebut oleh tergugat kesatu kepada penggugat, seperti dapat dibaca dalam pasal 8.

"Fihak kedua (tergugat kesatu) bersedia untuk memperpanjang waktu penyewaan ini dengan selama-lamanya 2 (dua) tahun setelahnya waktu penyewaan yang ditetapkan di dalam kontrak perjanjian ini berakhir waktunya, dengan syarat-syarat yang akan ditentukan kemudian, atau untuk menjual gedung tersebut kepada pihak pertama (penggugat), dengan harga yang akan ditetapkan kemudian pada waktu penyewaan berdasarkan surat kontrak perjanjian ini berakhir, dan fihak pertama pun di dalam hal ini bersedia untuk membelinya" (Bukti P-2);

bahwa dari jumlah pembelian Rp 1.250.000,- (uang lama) hanya Rp 200.000,-- (uang lama) yang masih terhutang oleh penggugat kepada tergugat kesatu, karena jumlah Rp 200.000,-- (uang lama) ini akan disetorkan di hadapan Notaris pada waktu Surat Jual-Beli diperkuat, tetapi hal yang terakhir ini selalu ditunda-tunda oleh tergugat kesatu, dengan alasan bahwa hak-hak atas tanah belum selesai (idzin okupasi);

bahwa sejak Kontrak perjanjian tertanggal 1 Agustus 1957, sebagai penghuni pertama secara terus menerus hingga kini penggugat telah mendiami rumah (yang semula disewanya dan kemudian dibelinya) itu;

bahwa tatkala tergugat-kesatu kemudian dalam tahun 1962 telah berusaha untuk mengganggu dan mengeluarkan penggugat dari rumah tersebut, persoalan ini sampai diajukan oleh tergugat kesatu kepada Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya Dewan Perumahan, yang menghasilkan suatu Surat Keputusan No. Kpts. 642/UP/II/1963 tertanggal 15 Pebruari 1963 (berlaku sejak 6 Desember 1962), yang antaranya pada pokoknya menetapkan:

"Mengesahkan penempatan dari Gan Choo Ho atas seluruh rumah di Jl. Darmawangsa Blok F/IV percel No. 11 Kebayoran Baru.

Memerintahkan kepada Gan Choo Ho supaya segera

memasukkan permolir permohonan untuk mendapatkan SIP yang baru" (Bukti P-3);

bahwa sebagai pelaksanaan dari Surat Keputusan ini kepada penggugat sekeluarga telah diberikan SIP oleh Kepala Urusan Perumahan Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya No. B.16310/64579, tanggal 18 Pebruari 1963 (Bukti P-4);

bahwa kemudian, secara tidak terduga-duga tergugat-kesatu dalam suratnya tertanggal 26 Mei 1966 telah memberitahukan kepada penggugat bahwa rumah terletak di atas persil No. 11, jalan Darmawangsa Blok P-IV Kebayoran Baru (yang telah dijual kepada penggugat) telah dijual lagi untuk kedua kalinya oleh tergugat kesatu kepada tergugat kedua "dalam bulan Agustus 1965" (Bukti P-5);

bahwa terlepas daripada persoalan apakah benar-benar telah terjadi penjualan oleh tergugat-kesatu kepada tergugat-kedua, mengingat tergugat-kedua masih termasuk keluarga dekat dari tergugat-kesatu, maka "penjualan" untuk kedua kali ini (dari benda yang bukan lagi merupakan milik sipenjual) menurut hukum batal adanya;

bahwa kemudian dengan surat Keputusan No. Kpts. 115/UP/DKI/X/1966 tertanggal 26 Oktober 1966 dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya (Bukti P-6) penggugat "zonder enig vorm van proces" telah diperintahkan untuk mengosongkan rumah tersebut (yang merupakan miliknya sendiri) karena rumah itu hendak diserahkan penggunaannya kepada "pemiliknya Brigjen KKO Joenoes";

bahwa dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan tertanggal 26 Oktober 1966 tersebut dinyatakan antara lain (dibawah "Menimbang");

A. bahwa rumah yang terletak di Jalan Darmawangsa No. 19 Blok P.4/pers.11 adalah rumah milik Brig. Jen. KKO Moch. Joenoes sebagaimana dinyatakan kepada bukti hak milik dari Departemen Agraria tanggal 6-5-66 No. 173;

bahwa karena penggugat sudah membeli rumah tersebut dari tergugat-kesatu mulai 8 Juli 1960, maka menurut hukum penggugat-lah yang merupakan pemilik satu-satunya yang dengan demikian (bilamana benar dari bukti hak milik Departemen Agraria tanggal 6-5-1966 No. 173 ternyata bahwa tergugat-kedua adalah pemiliknya) surat bukti hak milik tersebut keliru adanya dan tidak menyatakan hal yang sebenarnya, maka harus dinyatakan batal, setidaknya-tidaknya dibatalkan;

bahwa tergugat-ketiga turut digugat semata-mata untuk mentaati keputusan dari Pengadilan dalam perkara ini;

bahwa perbuatan-perbuatan dari tergugat-kesatu yang sangat merugikan penggugat terang merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad), maka batal adanya, setidak-tidaknya harus dibatalkan;

bahwa penggugat mereservir haknya untuk menuntut ganti kerugian kelak;

bahwa penggugat dapat menuntut pula tergugat-kesatu agar supaya memenuhi kewajibannya untuk membuat Surat-Jual-Beli dihadapan Notaris/penjabat tanah yang dimufakati olehnya dalam surat tertanggal 8 Juli 1960 dan selalu ditunda-tunda karena menurut keterangannya surat-surat hak ini okupasi atas tanah belum selesai;

bahwa tuntutan ini berdasarkan surat-surat pembuktian yang memungkinkan agar supaya keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu;

bahwa mengingat bahwa dengan adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta Raya tertanggal 26 Oktober 1966 tersebut di atas ada bahaya yang besar dan riil bahwa penggugat dalam waktu singkat dikeluarkan dari rumah sengketa atas alasan-alasan yang tidak syah, hingga penggugat sangat berkepentingan bahwa perkara sekarang ini kiranya dapat diperiksa dan diputus menurut acara dipercepat (versnelde procedure) sesuai dengan jiwa berperkara menurut HIR, satu dan lain agar supaya dalam taraf bandingan dimuka Gubernur DKI Jaya dapat penggugat mempergunakan keputusan Pengadilan mengenai siapa yang sebenarnya berhak atas rumah sengketa ini;

Maka: berdasarkan semua hal-hal terurai di atas, penggugat mohon dengan hormat dihadapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, sudi kiranya berkenan memutuskan:

- 1) menyatakan perbuatan-perbuatan tergugat kesatu terurai di atas adalah melanggar hukum dengan segala akibat dari padanya;
- 2) menyatakan batal, setidak-tidaknya membatalkan jual-beli atau lain akta yang mengandung penyerahan hak milik mengenai rumah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 Blok P-IV Kebayoran Baru yang mungkin dilakukan antara tergugat kesatu dari tergugat kedua;
- 3) menyatakan batal, setidak-tidaknya membatalkan Surat Bukti Hak Milik tanggal 6 Mei 1966 No. 173, khususnya mengenai

pernyataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P-IV Kebayoran Baru;

- 4) menyatakan sebagai hukum bahwa penggugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah dari rumah yang dibangun di atas persil No. 11 Blok P-IV Jalan Darmawangsa No. 19 Kebayoran Baru;
- 5) menghukum tergugat-kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah keputusan ini diucapkan menghadap kepada Notaris/pencatat tanah Moh. Tadjoeidin di Jakarta atau seorang Notaris/pencatat tanah lainnya, agar supaya sesuai dengan peraturan yang sekarang berlaku membuat akta jual-beli mengenai rumah tersebut di atas, berikut hak atas tanah bersangkutan, dan menerima sisa Rp 200.000,-- (uang lama) atau sejumlah lain yang Pengadilan anggap pantas dan adil dalam peradilan yang baik (ex. aequo et bono), dengan ketentuan bahwa apabila tergugat kesatu lalai, maka ia diharuskan untuk membayar uang paksa sejumlah Rp 10.000,-- (sepuluh ribu rupiah) uang baru untuk tiap hari kelalaiannya memenuhi kewajibannya ini;
- 6) menghukum tergugat kesatu dan tergugat kedua serta, apabila mengajukan perlawanan, juga tergugat ketiga untuk membayar segala ongkos perkara;
- 7) menghukum tergugat ketiga untuk menerima baik keputusan ini;
- 8) menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu;

Setidak-tidaknya:

memberikan keputusan lain yang menurut Pengadilan dalam peradilan baik adalah patut dan adil (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa setelah pada hari yang telah ditentukan usaha Hakim untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil, dibacakan surat gugat, atas mana penggugat tinggal tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan itu telah diberi jawaban-jawaban oleh tergugat-tergugat 1 dan 2 pada tanggal 7 Maret 1967 serta tergugat 3 pada tanggal 11 Maret 1967, diikuti dengan replik penggugat pada tanggal 23 Maret 1967, Duplik-duplik tergugat 1 s/d tergugat 3, pada tanggal 30 Maret 1967 kesimpulan-kesimpulan terakhir dari penggugat pada tanggal 10 April 1967, dari tergugat-tergugat 1 dan 2 pada tanggal 17 April

1967 dan tergugat 3 pada tanggal 20 April 1967, adalah kesemuanya itu untuk singkatnya dianggap termasuk dalam putusan ini;

Mengambil oper selanjutnya, apa yang dibenarkan dalam berita-berita acara persidangan yang bersangkutan, terhadap mana untuk singkatnya diunjukkan;

Tentang Hukum

Menimbang, bahwa gugatan adalah sebagai diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa oleh sebab dibantah oleh tergugat 1, 2 dan 3, maka penggugat harus membuktikan kebenaran dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini, apakah telah benar-benar terjadi perjanjian-perjanjian jual-beli antara tergugat 1 dan penggugat;

Menimbang, bahwa menurut hukum, oleh pengakuan tergugat 1, setidak-tidaknya karena tidak dibantah olehnya, telah pasti adanya Kontrak Perjanjian Sewa-Menyewa antara penggugat dan tergugat 1 (bukti P-2 hitam) pada tanggal 1 Agustus 1957, diikuti dengan Surat pernyataan (bukti P-1) tentang penjualan gedung sengketa oleh tergugat 1 pada tanggal 8 Juli 1960 dengan harga Rp 1.250.000,-- (satu juta dua ratus limapuluh ribu rupiah), dari harga mana belum dibayar uang sejumlah Rp 200.000,-- (dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sanggahan tergugat 1, bahwa penggugat tidak hendak melunaskan jumlah tersebut pada akhir bulan Agustus 1960 seperti dinyatakan dalam surat pernyataan termaksud di atas, tidak dapat diterima oleh Hakim, oleh sebab dengan pembayaran sebahagian terbesar dari harga pembelian itu, penggugat sebagai pembeli tidak begitu saja lalai melunaskan sisa harga itu, kecuali jika tergugat 1 sebagai penjual, mengulur-ngulur waktu pelunasan itu dengan alasan seperti dikemukakan oleh penggugat dalam surat gugatnya, hal mana ternyata antara lain dari surat tergugat 1 sendiri tertanggal 26 Mei 1966 (bukti P-5 hitam) "Meningat tentang jual-beli rumah (villa) kami di Jalan Darmawangsa 11 Kebayoran Baru yang pada waktu itu didiami oleh Tuan, itu masih merupakan tanah Negara (PCK) penyelesaiannya tidak dapat dilanjutkan hingga sekarang;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Hakim oleh Kontrak Perjanjian sewa-menyewa antara penggugat dan tergugat 1, diikuti dengan pernyataan jual-beli oleh tergugat 1 pada tanggal 8

Juli 1966 berdasarkan pasal 8 Kontrak perjanjian itu dengan harga Rp. 1.250.000,-- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah); dan dari surat keterangan tergugat 1 yang dimajukan olehnya dalam jawabannya sendiri pada sidang tanggal 7 Maret 1967 sebagai lampiran (produk A hitam), berhubungan dengan jual-beli rumah sengketa itu, dimana dinyatakan antara lain:

"Yang bertanda tangan di bawah ini: Kami Kartadinata, Direktur NV Kamid & Co, tinggal di Gang Sentiong Dalam I No. G/57 Jakarta, menyatakan dengan ini: bahwa yang bertanda tangan telah menjual dan menyerahkan pada Gan Choo Ho, Pedagang, tinggal di Jakarta sebuah bangunan rumah tinggal bertingkat, berikut semua bangunan turutannya, yang didirikan di atas persil Jl. Darmawangsa Blok P-IV No. 11 Kebayoran Baru berdasar atas surat izin dari Kepala Pembangunan Khusus Kota Baru Kebayoran tertanggal 22 Juni 1956 No. 160/PP/56" dan "bahwa yang bertanda tangan menjamin pada Tuan Gan Choo Ho dapat memakai dan menggunakan tanah di atas mana rumah tersebut didirikan tanpa dapat gangguan atau gugatan dari pihak lain".

Menimbang, bahwa dipandang dalam keseluruhannya, maka menurut hukum benar-benar telah terjadi jual-beli rumah tinggal bertingkat yang merupakan pokok sengketa, antara tergugat I sebagai pihak penjual, dan penggugat sebagai pihak pembeli;

Menimbang, bahwa bantahan-bantahan tergugat ke-2 dan 3, menurut pendapat Hakim tidak memerlukan pembahasan lebih lanjut, oleh sebab pada hakekatnya tidak mengenai pokok persoalan, sebagaimana dikemukakan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan seperti diuraikan di atas, penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya, sehingga gugatan dapat dikabulkan sebahagian akan ternyata di bawah ini;

Menimbang, bahwa tergugat 1 sebagai pihak yang dikalahkan, harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan Undang-Undang yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan perbuatan-perbuatan tergugat kesatu yang diuraikan dalam surat gugat tersebut adalah melanggar hukum;

Menyatakan batal, setidaknya-tidaknya membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 172, khususnya mengenai pernyataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari sebuah Jalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P IV Kebayoran Baru;

Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diucapkan, menghadap kepada Notaris/Pencatat tanah Moh. Tadjoeidin di Jakarta, atau seorang Notaris lain, sesuai dengan peraturan yang berlaku membuat akta jual-beli mengenai rumah yang menjadi perkara sekarang dengan menerima sisa Rp 200.000,-- (dua ratus ribu rupiah) UL. yang sekarang nilainya $30 \times \text{Rp } 200.000,- = \text{Rp } 6.000.000,-$ (enam juta rupiah) uang lama atau Rp 6.000,- (enam ribu rupiah) UB., dengan ketentuan jika tergugat kesatu lalai, maka ia harus membayar uang paksa sebesar Rp 10.000,-- (sepuluh ribu rupiah) UB, untuk tiap hari, jika dia melalaikan putusan ini;

Menghukum tergugat kesatu membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 537,-- (lima ratus tiga puluh tujuh rupiah) UB;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.