

19. (a) MAHKAMAH AGUNG, Mr. R. Wirjono Prodjodikoro (Ketua)
Mr. M.H. Tirtaamidjaja dan Mr. R. Soekardono (Hakim-
Hakim-Anggota);
Putusan tanggal 19 September 1956.

**Jual beli dengan hak membeli kembali.
Perjanjian pinjam uang dengan jaminan rumah.
Hukum Antar Golongan.**

Dalam hal seorang Indonesia-asli mempunyai rumah di atas tanah eigendom kepunyaan seorang Tionghoa ada suatu perjanjian antara dua orang tersebut tentang rumah itu berupa "jual-beli dengan hak membeli kembali" dan dengan hak-sewa rumah itu oleh pemilik rumah.

Hubungan antar-golongan ini oleh Hakim dianggap dimaksudkan mengadakan perjanjian pinjam uang dengan suatu rumah selaku jaminan, yang dikenal dalam Hukum Adat, maka seorang Indonesia-asli tadi tetap pemilik rumah tersebut.

Reg. No. 46 K/Sip/1955.

**ATAS NAMA KEADILAN !
MAHKAMAH AGUNG.**

mengadili dalam tingkatan kasasi telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

GOUW KIM TONG, bertempat tinggal di Jakarta, penggugat untuk kasasi,

I a w a n :

DJAIMAN BIN OESMAN, pekerjaan guru ngaji, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Labu No. D. 420, dalam kedudukannya sebagai wakil wakaf Langgar di kampung Tangki, Jakarta, tergugat dalam kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa penggugat untuk kasasi dimuka Peng-

*) Hukum, PAHI, 1957, 3-4, halaman 73-80.

adilan Negeri Jakarta menggugat sekarang tergugat dalam kasasi, yang maksudnya supaya tergugat mengosongkan sebuah rumah dan menyerahkannya kepada penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan ini ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta dalam putusannya tanggal 1 Desember 1951 No. 1123/1950 G, putusan mana dalam pemeriksaan banding dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya tanggal 27 Januari 1954 No. 80/1952 PT. Perdata;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi ini pada tanggal 8 Pebruari 1954 diberitahukan kepada kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dimajukan pada tanggal 25 Pebruari 1954 diikuti pada tanggal 11 Maret 1954 dengan penarikan suatu risalah kasasi, jadi dua-duanya dalam tenggang yang ditentukan oleh Undang-Undang;

Menimbang, bahwa gugat-asli berdasarkan atas keadaan seperti berikut:

„Penggugat memiliki suatu persil dengan hak-eigendom di kota Jakarta;

Dalam persil itu terdiri suatu rumah batu, yang semula milik dari seorang perempuan Indonesia-asli bernama NYI DJEMAIH;

Pada tanggal 17 Agustus 1938 rumah itu dibeli oleh penggugat dari pemilik tersebut dengan perjanjian berupa hak beli kembali dan dengan perjanjian, bahwa pemilik menyewa itu rumah dari penggugat ini, bahwa apabila pemilik lalai dalam pembayaran sewa rumah itu tetap menjadi milik penggugat;

Menurut penggugat pemilik adalah lalai dalam pembayaran sewa dan kemudian menyerahkan dengan mutlak untuk amal rumah tersebut kepada tergugat;

Maka berdasar atas ini semua, penggugat menganggap dirinya pemilik dari rumah tersebut dan menggugat, supaya penyerahan rumah kepada tergugat dianggap tidak sah dan supaya tergugat keluar dari rumah itu”;

Menimbang, bahwa keberatan dari penggugat untuk kasasi terhadap penolakan gugatnya oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, berkisar pada penganggapan dua Pengadilan itu, bahwa dari bunyi perjanjian tentang rumah itu pada tanggal 17 Agustus 1938 antara penggugat dan pemilik-semula, Nyi Djemaih, harus disimpulkan, bahwa maksud dari perjanjian itu ialah, bahwa Nyi Djemaih meminjam uang dari penggugat dengan rumah itu sebagai jaminan, maka dengan demikian milik rumah itu tetap pada Nyi Djemaih dan penyerahannya kepada tergugat

adalah sah;

Menimbang, bahwa menurut penggugat untuk kasasi Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi melanggar hukum, oleh karena menurut Hukum Intergentiel atau Hukum-antar-golongan pada perjanjian antara penggugat dan Nyi Djemaih, tadi berlakulah Hukum Burgerlijk Wetboek oleh karena:

- a. tanah dimana rumah itu berdiri adalah tanah-hak Eigendom menurut Burgerlijk Wetboek; maka harus dianggap selaku maksud dari perjanjian tersebut, agar perjanjian ini takluk pada Burgerlijk Wetboek,
- b. perjanjian tersebut diadakan di kota besar, Jakarta,
- c. perjanjian tersebut dilegalisasi oleh seorang notaris;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung tidak dapat menyetujui pendapat penggugat untuk kasasi, oleh karena:

- a. dari berdirinya rumah sengketa di atas tanah eigendom menurut B.W. belum dapat disimpulkan adanya maksud dari perjanjian, agar perjanjian ini takluk pada Burgerlijk Wetboek;
- b. pembikinan di kota besar, Jakarta, serta
- c. hal melegalisasi surat oleh seorang notaris sama sekali belum merupakan alasan untuk menganggap Hukum Burgerlijk Wetboek berlaku untuk perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung dapat menyetujui pendapat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, bahwa dari bunyi perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwakini ada suatu perjanjian yang dikenal dalam Hukum Adat selaku pinjaman uang dengan suatu rumah selaku jaminan, maka dengan demikian milik atas rumah tersebut tidak pernah beralih kepada penggugat dan penyerahan dari milik tersebut oleh pemilik rumah, Nyi Djemaih, kepada tergugat adalah sah maka oleh karena itu permohonan kasasi harus ditolak;

Mengingat peraturan-peraturan yang berlaku:

MEMUTUSKAN:

Menolak permohonan kasasi dari **GOUW KIM TONG** tersebut;

Menghukum penggugat untuk kasasi akan membayar biaya dalam tingkatan ini ditetapkan banyaknya Rp 27,75 (dua puluh tujuh rupiah dan tujuh puluh lima sen).

(b) PENGADILAN NEGERI JAKARTA, Mr. R. Wirjono Kusumo
(Ketua);

Putusan tanggal 1 Desember 1951.

No. : 1123/1950 G.

P U T U S A N

ATAS NAMA NEGARA REPUBLIK INDONESIA !

Kami, Ketua Pengadilan Negeri di Jakarta, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah memberi keputusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara:

Gouw Kim Tong, tinggal di Jakarta, penggugat,

I a w a n :

Djaiman bin Oesman, guru ngaji, tinggal di Jakarta, Jalan Labu No. D. 4/20, dalam kedudukannya sebagai wakil Wakaf Langgar di kampung Tangki, Jakarta, tergugat.

Kami, Ketua Pengadilan Negeri di Jakarta;

Telah mendengar kedua fihak;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Tentang duduknya perkara:

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat-surat tanggal 12 Desember 1950 telah mengemukakan:

bahwa penggugat adalah mempunyai rumah yang terletak di Jakarta-kota di Gang Jago terkenal dengan no. 9 yang berdiri di atas satu persil hak eigendom verponding no. 1452 kepunyaan penggugat menurut surat akta pengadilan tertanggal 11 September 1923 No. 1532;

bahwa rumah itu dengan surat akta jual-beli dengan hak beli kembali tertanggal 17 Agustus 1938 telah dibeli dan diterima oleh penggugat dari seorang perempuan bernama Nyi Djemaih, yang sekarang telah meninggal dunia, menurut perjanjian mana oleh karena kelalaian bayar uang sewa oleh penjual, rumah itu tetap miliknya penggugat;

bahwa walaupun demikian almarhum Nyi Djemaih kira-kira tanggal 16 Oktober 1948 telah menyerahkan dengan mutlaq untuk amal rumah tersebut kepada tergugat, seolah-olah ia masih berhak berbuat sebagai pemilik;

bahwa hak milik tergugat yang berdasar atas penyerahan mutlaq yang tidak sah itu pun menjadi tidak sah demikianpun perjanjian sewa-menyewa yang tergugat tutup dengan mereka

yang menempati rumah itu sekarang;

bahwa penggugat berhak menuntut supaya pemberian amal dengan mutlak oleh almarhum Nyi Djemaih itu bersama segala perjanjian-perjanjian yang berdasarkan dan terlahir dari perbuatan itu dinyatakan tidak sah dan rumah itu dikosongkan dan diserahkan kembali kepada penggugat.

Oleh sebab-sebab mana sudi apalah kiranya Paduka Tuan Ketua Pengadilan Negeri di Jakarta dengan keputusan yang dapat dijalankan dengan segera walaupun dilawan atau dibanding ketinggian lebih tinggi;

1. menyatakan tidak sah pemberian dan penyerahan mutlak rumah itu untuk amal oleh almarhum Nyi Djemaih kepada tergugat serta segala perjanjian-perjanjian yang terlahir dari perbuatan tersebut;
2. menghukum tergugat mengosongkan rumah itu bersama segala mereka yang mendapat hak dari padanya dan terbebas dari segala apa kepada penggugat, jika perlu dengan paksaan polisi;
3. menghukum tergugat membayar ongkos perkara termasuk upah pengacara penggugat.

Menimbang, bahwa setelah kedua fihak tak dapat diperdamikan satu dengan yang lain dan surat gugat dibacakan, maka mereka mengadakan perdebatan yang isinya dianggap termasuk dalam surat-keputusan ini;

Menimbang, bahwa penggugat telah menyerahkan:

sehelai surat sommatie dibuat oleh Deurwaarder bij de Raad van Justitie te Batavia tanggal 13 Desember 1938, tertanda P.1.;

sehelai surat jual-beli antara penggugat dan Nyi. Djemaih tanggal 17 Agustus 1938 yang disyahkan oleh Notaris DJM de Hondt di Batavia tanggal 17 Agustus 1938 No. 7356;

Menimbang, bahwa tergugat telah menyerahkan pelbagai surat-surat tertanda T.1 sampai/dengan T.5;

Menimbang, bahwa kedua fihak kemudian mohon putusan;

Tentang hukum:

Menimbang, bahwa maksud gugat sebagai tersebut di atas;

Menimbang, bahwa tergugat sangkal keras kebenaran dalil-dalil penggugat dan menegaskan:

bahwa rumah tsb. ialah miliknya Nyi Djemaih, yang kemudian pada tanggal 16 Oktober 1948 mengamalkannya kepada tergugat sebagai Ketua dari Masjid Alwabin;

Menimbang, bahwa karena itu, penggugat harus membuktikan, bahwa ia pemilik dari rumah tersebut;

Menimbang, bahwa penggugat untuk maksud itu telah menyerahkan surat-jual beli P.2 dan surat sommatie P. 2 untuk membuktikan:

bahwa Nyi Djemaih telah jual rumah tersebut kepada penggugat (surat P.2) dengan hak beli-kembali;

bahwa oleh karena Nyi Djemaih telah tak menyukupi perjanjian (surat P.2), maka haknya untuk beli kembali telah hilang dan rumah menjadi milik tetap dari penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat dan Nyi Djemaih masing-masing, sekedar mengenai hukum, bergolongan lain-lain, hingga timbullah soal: hukum mana berlaku terhadap jual-beli? (intergentiel recht);

Menimbang, bahwa penggugat berpendapat, bahwa, oleh karena rumah berdiri atas tanah hak eigendom, maka jual-beli diliputi oleh hukum B.W.;

Menimbang, bahwa Kami tak dapat menyetujui pendapat tersebut;

bahwa toh rumah tersebut buatan- miliknya orang Indonesia, meskipun berdiri di atas-eigendom;

bahwa oleh karena itu belum dapat dipastikan, bahwa jual-beli **dengan sendirinya** harus diliputi oleh hukum B.W.;

bahwa, oleh karena hal ini tak expressis verbis dinyatakan dalam surat P.2, maka maksud jual-beli harus diselidiki dengan memperhatikan perkataan-perkataan yang digunakan dalam P.2 itu;

bahwa dengan cara demikian, nyata, bahwa pasal-pasal 5 dan 8 dapat menerangkan, apakah sebenarnya yang dikandung oleh surat P,2 ini;

Pasal 5:

bahwa toh pasal 5 menetapkan, bahwa, jika Nyi Djemaih membayar minding harga **pembelian pulang** sedikitnya dengan Rp 10,- dan pada saban pembayaran penyicilan sejumlah Rp 50,- **uang sewanya** akan diturunkan dengan jumlah Rp 1,- sebulannya;

bahwa mustahil, bahwa **uang-sewa** dikurangi, jika Nyi Djemaih bayar sebagian harga-pembelian pulang dari rumah tersebut, oleh karena bagaimana-pun rumah tetap rumah dan uang sewa tak tergantung pada penyicilan harga-pembelian-pulang;

bahwa karena itu, pada hakekatnya jual beli ini ialah pinjaman-uang dengan rumah sebagai borg dan dengan bunga sebulan Rp 6,- bunga mana diturunkan, jika yang berhutang menyicil pokok-hutang;

Pasal 8:

bahwa sifat ini nyata pula dari pasal 8, yang menyatakan, bahwa rumah selama tempo 3 tahun untuk beli kembali, menjadi tanggungannya Nyi Djemaih;

bahwa tanggungan demikian hanya dapat dilimpahkan kepada pemilik rumah;

bahwa karena itu, Nyi Djemaih tetap menjadi pemilik rumah;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas nyata pula, bahwa perjanjian antara penggugat dan Nyi Djemaih almarhum pada pokoknya merupakan pinjaman uang dengan borg dan bunga, yang lazim terjadi dalam hukum adat dan diliputi pula oleh hukum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugat tak terbukti, maka gugat harus ditolak;

Mengingat akan pasal 181 HIT;

MEMUTUSKAN:

Menolak gugat penggugat;

Menghukum ia akan bayar ongkos perkara hingga kini ditaksir Rp 29,- (dua puluh sembilan rupiah).-