

14. (a) MAHKAMAH AGUNG, Prof. R. Sardjono SH (Wakil Ketua MA/Ketua), Busthanul Arifin SH dan Sri Widoyati Wiratmo Sukito SH (Hakim-Hakim Anggota), T.S. Aslamijah Sulaeman SH (Panitera-Pengganti);
Putusan tanggal 21 Mei 1973.

**Wanprestasi karena tidak membayar harga barang.
Pembatalan Perikatan.**

1. *Pengadilan Negeri:*

Bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat maka apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian jual-beli atas permohonan pihak yang dirugikan harus dinyatakan batal/dibatalkan.

2. *Pengadilan Tinggi:*

Karena terbukti adanya jual-beli dan perpindahan dari apa yang diperjual-belikan dari penjual (penggugat-terbanding) kepada pembeli (tergugat-pembanding), maka gugatan penggugat-terbanding mengenai permohonan untuk membatalkan akte jual-beli harus ditolak.

Dalam hal yang demikian, tergugat-pembanding sebagai pembeli wajib memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga yang ditentukan dalam perjanjian, akan tetapi oleh karena penggugat-terbanding tidak mengajukan hal tersebut dalam gugatannya, maka Pengadilan tidak dapat memberikan keputusan mengenai hal tersebut.

3. *Mahkamah Agung:*

Bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat, maka dalam hal terjadi wanprestasi dari satu pihak oleh sebab tidak membayar harga barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli.

Reg. No. 704 K/Sip/1972.

*) YI, 1974, halaman 250 - 279.

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

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

Raden Basari Thaher, bertempat tinggal di Jl. Kalibaru Timur 6/L95, Rt. 0013/02 Jakarta, dalam hal ini memilih domicili pada kuasanya Machmud Buchari S.M. H.K. Penasehat Hukum di Jakarta, berkantor di Jl. Tebet Utara Kecil I gg. 1/21,

**penggugat untuk kasasi, dahulu penggugat-terbanding,
melawan:**

1. *Johan Kepler Panggabean*, bertempat tinggal di Jl. Surabaya Timur No. 3 Jakarta,
2. *P.T. PIOLA*, beralamat di Jalan Kramat Raya No. 7 dan 9 Jakarta,

tergugat-tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat-tergugat pbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang penggugat untuk kasasi sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang tergugat-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-tergugat-asli dimuka **Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta** pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa penggugat-asli telah menjual tiga buah bangunan berupa sebuah tempat tinggal dan dua gudang yang sifat-sifatnya seperti disebut dalam surat gugatan, terkecuali terhadap sebuah gudang tidak dinyatakan terdiri dari apa di atas tanah hak sewa kepunyaan Negara yang luasnya 2256 m² kepada tergugat I baik sebagai pribadi maupun sebagai Presiden Direktur dan mewakili tergugat-asli II dengan seharga Rp 4.500.000,-- (empat juta lima ratus ribu rupiah); bahwa jual beli tersebut telah dibuatkan di atas surat akte tertanggal 5 Oktober 1963 No. 12 Notaris CHS. Kumban Tobing di Jakarta, yang antara lain isinya bahwa penggugat asli pada tanggal 14 Oktober 1963 telah menerima uang pembayaran melalui pemindahan rekening kepada penggugat-asli atas perintah tergugat-asli I pada Bank Negara Indonesia Cabang Jakarta Kota sesuai dengan surat dari BNI tertanggal 9 Oktober

1963 dan tergugat-tergugat-asli tanggal 3 Oktober 1963 No. 1267/ JPK/7A/PB., yang mana pemblokiran uang tersebut adalah untuk menjamin; bahwa penggugat-asli dalam tempo 10 hari terhitung sejak tanggal 3 Oktober 1963 s/d tanggal 14 Oktober 1963, supaya mengosongkan semua bangunan dan semua tanah tersebut di atas; bahwa kenyataannya tergugat-asli I sebagai pembeli tidak menepati apa isi akte jual beli tersebut, sedangkan penggugat-asli telah mengosongkan ketiga bangunan tersebut yang kemudian oleh tergugat-asli I dan II telah menempati dan menguasai ketiga bangunan tersebut; bahwa telah merombak sebuah gudang dijadikan sebuah gereja, sebelum dilakukannya pembayaran dengan tanpa seizin penggugat-asli; bahwa dengan tanpa sepengetahuan penggugat-asli uang yang diblokirkan pada BNI tersebut telah diambil oleh tergugat-asli I kembali; bahwa atas tindakan tergugat-tergugat-asli tersebut, penggugat-asli merasa dirugikan seluruhnya seperti yang terperinci pada sub a s/d e yang berjumlah Rp 2.040.000,- (dua juta empat puluh ribu rupiah); bahwa penggugat-asli khawatir tergugat-tergugat-asli akan memindahkan hak milik dan hak sewa tersebut atas namanya sesuai dengan surat akte yang lebih dahulu dibuat terbukti dengan surat permohonannya kepada DPU-DKI Jaya tertanggal 4 Oktober 1963, maka penggugat-asli mohon diletakkan sita (conservatoir-beslag) terlebih dahulu sebagai berikut:

1. atas tanah seluas 2256 M² tersebut beserta segala bangunan yang didirikan dan dibangun di atasnya yaitu sebuah rumah tempat tinggal dan sebuah gudang dan sebuah lagi bangunan yang asalnya gudang;
2. atas harta kekayaan tergugat-I dan tergugat II, baik yang bergerak ataupun yang tidak bergerak, sebanyak cukup sebagai jaminan gugatan penggugat itu, serta biaya-biayanya, disebabkan adanya gejala-gejala bahwa tergugat-I dan tergugat-II seakan-akan menarik-harta bendanya dari tuntutan ganti kerugian dari gugatan ini;

bahwa selanjutnya berdasarkan hal-hal tersebut penggugat-asli menuntut pada Pengadilan Negeri Jakarta supaya memberi putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. membatalkan, setidaknya-tidaknya menyatakan batal akte jual beli dan perjanjian No. 12 tertanggal 5 Oktober 1963 Notaris CHS Lumban Tobing Notaris di Jakarta tersebut di atas;

2. membayar kepada penggugat dengan memperoleh suatu tanda penerimaan yang syah, uang penggantian ongkos, kerugian dan bunga seperti dan sebanyak tersebut di atas, yaitu Rp 2.040.000,--;
3. menyerahkan kepada penggugat penguasaan atas tanah tersebut beserta segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atasnya dalam keadaan kosong;
4. memerintahkan kepada orang-orang yang bertempat tinggal didalam rumah dan/atau orang-orang yang menguasai segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut, yang atas izin tergugat-I dan tergugat-II telah menempati dan menguasainya, atas biaya yang ditanggung oleh para tergugat;
5. menyatakan sita conservatoir adalah syah dan berharta;
6. menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan atau banding;
7. membayar biaya-biaya perkara menurut hukum;

bahwa terhadap gugatan penggugat-asal telah diajukan eksepsi oleh para tergugat-asal yang pada pokoknya menyatakan;

bahwa pada waktu perjanjian jual-beli antara penggugat-asal dan tergugat-asal I dibuat dihadapan Notaris GHS Loemban Tobing pada tanggal 5 Oktober 1963, tergugat-asal-I bertindak bukan untuk dan atas namanya sendiri atau Piola, tetapi untuk dan atas nama Huria Kristen Batak Protestan;

bahwa dalam akte Notaris tersebut yang bertindak sebagai pihak pertama (yang seharusnya pihak kedua) adalah tergugat-asal I yang hanya disebut jabatannya sebagai Presiden Direktur P.T. Piola akan tetapi tidak ditambah dengan lebih jabatannya;

bahwa pada akhir akte tersebut dengan jelas bahwa bangunan yang dibeli ini akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan sebuah Gereja Huria Kristen Batak Protestan Menteng Lama dan pembangunan lainnya yang ada hubungannya dengan Gereja tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tergugat-asal menuntut supaya Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta memberi putusan, yaitu menolak gugatan penggugat, setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 12 Februari 1970 No. 73/1969/G, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

Menyatakan tepat dan beralasan eksepsi tergugat untuk sebagian;

Dalam pokok perkara:

Terhadap Tergugat-I Johan Kapler Panggabean:

1. Mengabulkan gugatan ini untuk sebahagian;
2. Membatalkan perjanjian jual-beli antara penggugat R. Basari Thaher dan tergugat-I Johan Kepler Penggabean yang dibuat berdasarkan akte Notaris Gustaaf Hoemala Soengkoepo Loemban Tobing No. 12 tanggal 5 Oktober 1963 di Jakarta;
3. Menghukum tergugat-I membayar kepada penggugat dengan memperoleh suatu tanda pembayaran yang sah ganti rugi Rp. 303.243,-- uang baru, ditambah bunga 6% setahun terhitung dari surat gugatan ini dimajukan (didaftarkan) yaitu tanggal 12 Pebruari 1969 sampai pembayaran lunas;
4. Menyatakan tidak dapat menerima gugatan sub 3 dan 4;
5. Menolak gugatan selebihnya;

Terhadap tergugat-II:

Menyatakan tidak dapat menerima gugatan terhadap tergugat-II untuk seluruhnya;

Menghukum penggugat dan tergugat-I membayar biaya perkara ini masing-masing untuk sebagian yang sama hingga kini dirancang oleh kami sebesar Rp. $1.500 \times \frac{1}{2} =$ Rp. 750,- (tujuh ratus lima puluh rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para tergugat telah dibatalkan oleh **Pengadilan Tinggi Jakarta** dengan putusannya tanggal 25 Nopember 1971 No. 5/1971/PT/Perdata, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan pemeriksaan perkara dalam tingkat banding;

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G yang dibanding itu;

Mengadili sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat-terbanding untuk sebahagian;

Menghukum tergugat-I pbanding untuk membayar kepada penggugat-terbanding dengan memperoleh suatu tanda penerimaan yang sah, uang penggantian ongkos, kerugian dan bunga sebesar Rp. 207.366,75 (dua ratus tujuh ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah tujuh puluh lima sen) uang baru;

Menolak gugatan selebihnya;

Terhadap tergugat II:

Menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G.;

Menghukum penggugat-terbanding dan tergugat I-pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan masing-masing separoh, yang dalam tingkat banding ditaksiran oleh kami sebesar Rp 100,- (seratus rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 17 April 1972 kemudian terhadapnya oleh penggugat-terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Mei 1972 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 59/72/Kas/73/1969/G, yang dibuat oleh Panitera bagian banding/Kas. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Mei 1972;

bahwa setelah itu oleh tergugat-pembanding yang pada tanggal 5 Juni 1972 telah diberitahu tentang permohonan kasasi dari penggugat-terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Juni 1972;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang-Undang No. 13 tahun 1965 sejak Undang-Undang tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-Undang tanggal 6 Mei 1950 No. 1) 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 tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan 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 bagi kedua pihak seperti yang dengan tepat telah diper-
timbangkan oleh Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta telah
diperlakukan Hukum Barat menurut Bw. sehingga karena
tergugat dalam kasasi/tergugat asal telah berwanprestasi maka
penggugat untuk kasasi/penggugat-asal menurut pasal-pasal
1474, 1513, 1517 jo 1266 dan pasal 1267 BW berhak menuntut
pembatalan perjanjian jual-beli dan penggantian biaya kerugi-
an dan bunga;
2. bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta bahwa
diambilnya uang dari Bank oleh tergugat dalam kasasi/
tergugat-asal ragu-ragu terhadap hak penggugat untuk kasasi/
penggugat-asal atas bangunan-bangunan sengketa dengan
adanya keterangan dari Inspeksi Agraria DKI Jakarta adalah
tidak tepat karena:
 - a. Keadaan ragu-ragu tidak terdapat baik dalam jawaban
tergugat dalam kasasi/tergugat-asal maupun bukti-bukti
yang diajukan tergugat dalam kasasi/tergugat-asal tetapi
merupakan pendapat Pengadilan Tinggi sendiri;
 - b. Bila Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa keadaan ragu-
ragu sama dengan dwaling dipihak tergugat dalam kasasi/
tergugat-asal maka tergugat dalam kasasi/tergugat-asal pun
tidak dapat membuktikan adanya dwaling ini;
3. bahwa telah terbukti bahwa bangunan-bangunan sengketa
milik penggugat untuk kasasi/penggugat-asal bukan saja
tersebut sesudah lewat 5 tahun, tetapi pada saat dibuatnya
akte notaris No. 12 tersebut oleh GHS Lumban Tobing tanggal
5 Oktober 1963; sudah terbukti milik penggugat untuk kasasi/
penggugat-asal dan hingga sekarang tidak dalam keadaan
tergadai atau dibebankan;
4. bahwa keputusan Pengadilan Tinggi adalah tidak adil dan
bertentangan dengan hukum karena menetapkan uang
pembayaran hanya Rp. 207.366,75 sedang tergugat dalam
kasasi/tergugat-asal telah menempati selama 7 tahun bangun-
an-bangunan sengketa dengan gratis;

5. bahwa dibangunnya Gereja HKBP di atas tanah sengketa adalah pelaksanaan dari perjanjian jual-beli jadi dengan dibatakkannya perjanjian tersebut, maka penggunaan bangunan-bangunan tersebut oleh HKBP dengan sendirinya adalah tanpa hak;

Menimbang:

mengenai keberatan ad. 1:

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena dalam hal ini telah terjadi wanprestasi dari pihak tergugat-asal I dengan tidak membayar harga barang yang dibeli. Dalam hal ini pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual-beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka dengan tidak perlu mempertimbangkan keberatan-keberatan yang lainnya menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang dianggapnya telah benar dan tepat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini penggugat untuk kasasi/penggugat-asal dan tergugat dalam kasasi-I/tergugat-asal I sebagai pihak yang kalah harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi masing-masing separo;

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 untuk kasasi: *Raden Basari Thaher* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 25 Nopember 1971 No. 5/1971 P.T. Perdata;

Dan dengan mengadili sendiri:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G.

Menghukum penggugat untuk kasasi dan tergugat dalam kasasi I untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun jatuh dalam tingkat kasasi ini masing-masing separo dari Rp 2.605,- (dua ribu enam ratus lima rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senen, tanggal 7 Mei 1973 dengan **Prof. R. Sardjono SH**, Wakil-Ketua, sebagai Ketua, **Busthanul Arifin SH**, dan **Indroharto SH**, sebagai Hakim-Hakim-Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari **Senen tanggal 21 Mei 1973** oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Busthanul Arifin SH dan Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH, Hakim-Hakim-Anggota, dan **T.S. Aslamijah Soelaeman SH**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

- (b) PENGADILAN TINGGI JAKARTA, Palti R. Siregar SH (Hakim),
Gempat Setijono (Panitera-Pengganti);
Putusan tanggal 25 Nopember 1971.

No. 5/1971/PT/Perdata.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
PUTUSAN:**

PENGADILAN TINGGI DI JAKARTA, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan keputusan sebagai dibawah ini dalam perkara:

1. *Johan Kepler Panggabean*, bertempat tinggal Jalan Surabaya Timur No. 3 Jakarta,
2. *P.T. Piola*, beralamat di Jalan Kramat Raya No. 7 dan 9 Jakarta,

(semula para tergugat, sekarang para pbanding);

melawan:

Raden Basari Thaher, bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Timur 6 L/95 Rt. 0013/02 Jakarta, dalam hal ini memilih domisili pada kuasanya Machmud Buchari SM. Hk., Penasehat Hukum di Jakarta, berkantor di Jalan Tebet Utara Kecil I Gg. I/21, **(semula penggugat, sekarang terbanding);**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Memperhatikan Surat Edaran Ketua Pengadilan Tinggi tersebut tertanggal 20 April 1971, tentang perkara tersebut;
Setelah membaca surat-surat perkara;

Tentanguduknya perkara:

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duknya perkara ini seperti tertera dalam keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G. dalam perkara antara kedua belah pihak, yang dictumnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan tepat dan beralasan eksepsi tergugat untuk sebagian;

Dalam pokok perkara;

Terhadap tergugat I Johan Kepler Panggabean;

1. Mengabulkan gugatan ini untuk sebagian ;
 2. Membatalkan perjanjian jual-beli antara penggugat R. Basari Thaher dan tergugat I Johan Kepler Panggabean yang dibuat berdasarkan akte Notaris Gustaf Hoemala Soangkoen Loemban Tobing No. 12 tanggal 5 Oktober 1963 di Jakarta;
 3. Menghukum tergugat I membayar kepada penggugat dengan memperoleh suatu tanda pembayaran yang sah uang ganti rugi Rp 303.243,- uang baru, ditambah bunga 6 % setahun terhitung dari surat gugatan ini dimajukan (didaftarkan) yaitu tanggal 12 Pebruari 1969 sampai pembayaran lunas;
 4. Menyatakan tidak dapat menerima gugatan sub 3 dan 4,
 5. Menolak gugatan selebihnya;
- terhadap tergugat II:

Menyatakan tidak dapat menerima gugatan terhadap tergugat II untuk seluruhnya;

Menghukum penggugat dan tergugat I membayar biaya perkara ini masing-masing untuk bagian yang sama yang hingga kini dirancang oleh Kami sebesar Rp 1.500,- $\times \frac{1}{2} =$ Rp 750,- (tujuh ratus lima puluh rupiah);

Menimbang, bahwa pada waktu keputusan tersebut dijatuhkan para tergugat tidak hadir, keputusan mana diberitahukan kepadanya pada tanggal 30 Mei 1971;

Menimbang, bahwa menurut berita-acara yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri tersebut, tergugat I pada hari Kamis tanggal 11 Juni 1970 telah menyatakan naik banding, bandingan mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya yaitu penggugat-terbanding pada hari Rabu tanggal 18 Nopember 1970, tanpa memori banding sedangkan penggugat tidak mengajukan permohonan banding;

Tentang pertimbangan hukum:

Menimbang, bahwa permohonan banding itu dimajukan dalam tenggang dan dengan cara jangka telah diberitahukan kepada penggugat-terbanding dan juga syarat-syarat lain telah dipenuhi, maka bandingan tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat dalam perkara ini, pertama akte Notaris G.H.S. Lumban Tobing No. 12 tanggal 5 Oktober 1963 ternyata:

—bahwa telah terjadi jual-beli antara penggugat-terbanding dan tergugat I-pembanding mengenai "3 (tiga) buah bangunan" berupa sebuah rumah tempat tinggal dan sebuah gudang yang

dibuat dari tiang kayu dinding papan, atap genteng dan lantai tanah dan sebuah lagi gudang yang dibuat dari tiang kayu, dinding setengah papan, atap sirap dan lantai tanah, yang didirikan di atas tanah yang dikuasai oleh Negara;

—bahwa apa yang dijual telah pindah kepada pembeli menurut keadaan pada hari ini (pada waktu diadakan jual-beli) dan pihak pembeli tidak dapat mengajukan tuntutan apa-apa dikemudian hari mengenai keadaan itu;

—bahwa penjual menjamin pembeli, bahwa apa yang dijualnya itu benar-benar adalah miliknya tidak digadaikan dan tidak berarti dengan beban-beban yang bersifat apapun dan karenanya menjual membebaskan pembeli dari segala tuntutan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terjadi jual-beli antara penggugat-terbanding dengan tergugat-I-pembanding mengenai 3 (tiga) buah bangunan tersebut di atas, dimana harganya pun telah ditentukan;

bahwa dengan terjadinya jual-beli tersebut, maka 3 (tiga) bangunan tersebut telah pindah kepada tergugat I-pembanding menurut keadaan pada waktu diadakan jual-beli dan pihak penggugat-terbanding tidak dapat mengajukan tuntutan apa-apa dikemudian hari mengenai keadaan itu;

bahwa, dengan adanya jaminan dari penggugat-terbanding; tergugat-pembanding telah sempat menyetor jumlah harga yang ditentukan pada rekening penggugat-terbanding, hanya saja kemudian setelah timbul kerugian tergugat-pembanding terhadap hak penggugat-terbanding setelah mendapat keterangan dari Kepala Inspeksi Agraria Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya bahwa penggugat-terbanding tidak ada hak atas bangunan tersebut, sehingga Uang Pembayaran diambilnya kembali;

bahwa hal tersebut oleh Pengadilan Tinggi dinilai yang tergugat-I-pembanding mempunyai "kehendak" untuk melaksanakan bunyi perjanjian yakni dengan melakukan pembayaran jikalau 3 (tiga) bangunan tersebut benar adalah milik penggugat, tidak digadaikan dan tidak diberati dengan beban-beban yang bersifat apapun - dan tergugat I-pembanding bebas dari segala tuntutan dari pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut, sedangkan penggugat-terbanding setelah lewat 5 tahun kemudian setelah penanda tangan surat jual beli dihadapan Notaris tersebut di atas, baru mengajukan gugatan ke Pengadilan, dan kemudian setelah menjadi perkara oleh Pengadilan Negeri telah dipertim-

bangkan bahwa penggugat-terbanding telah berhasil membuktikan bahwa penggugat-terbanding berhak atas bangunan sengketa, pertimbangan mana oleh Pengadilan Tinggi dapat dibenarkan, sehingga setelah terjadinya bahwa penggugat-terbanding benar-benar adalah pemilik "3 (tiga) buah bangunan" tersebut, maka seharusnya tergugat I-pembanding sebagai pembeli memenuhi kewajibannya, membayar harga yang ditentukan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa akan tetapi, oleh karena penggugat-terbanding tidak mengajukan hal tersebut dalam gugatannya maka Pengadilan tidak dapat memberikan keputusan mengenai hal yang tidak digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas pula, maka telah terbukti adanya jual-beli dan perpindahan dari apa yang diperjual-belikan dari penjual (penggugat-terbanding) kepada pembeli (tergugat-I-pembanding), oleh karena mana gugatan penggugat-terbanding yang tersebut pada petitum ad 1 harus dibatalkan, dengan menolak gugatan penggugat-terbanding yang tersebut pada petitum ad 1;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan penggugat-terbanding ad 2, berdasarkan hal tersebut di atas,

dimana tergugat-pembanding wajib membayar harga yang ditentukan dalam perjanjian, maka sebahagian gugatan penggugat-terbanding yang tersebut pada petitum ad 2, juga harus dibatalkan kecuali mengenai ad 2 sub b dan sub c, yakni ad 2 sub b dan sub c, yakni ad 2 sub b: biaya penjualan (satu) % dari Rp. 45.000.-- (empat puluh lima ribu rupiah uang lama) ditambah d 2 sub c: kerugian atas bunga yang akan diterima atas harga penjualan tersebut sebanyak 6 (enam) % setahun $6\% \times \text{Rp. } 4.500.000,-$ (empat juta lima ratus ribu rupiah uang lama) $\times 5 = \text{Rp. } 1.350.000,-$ (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah uang lama) kesemuanya berjumlah Rp. 1.395.000,- (satu juta tigaratus sembilan puluh lima ribu rupiah uang lama), jumlah mana akan diperkirakan dengan membanding-bandingkan harga emas pada tahun 1963 dan 1970 di mana resiko kenaikan harga emas harus ditanggung kedua belah pihak, dengan penilaian harga emas Desember 1963 menurut BNI Unit I adalah Rp. 1,85 uang baru pergram dan harga sekarang kira-kira Rp. 550.-- per gram, maka jumlah yang dapat dikabulkan berdasarkan yang digugat ialah $\text{Rp. } 1.395.000 : 100 \times 500 : 1,85 \times \frac{1}{2} = \text{Rp. } 207.366,75$ (dua ratus tujuh ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah tujuh puluh lima

sen), uang baru; sedangkan gugatan selebihnya pada petitum ad 2 harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan penggugat terbanding ad 3, maka masih perlu dipertimbangkan untuk mendapat kepastian siapa yang mungkin melakukan hal tersebut;

bahwa berdasarkan akte Notaris tersebut di atas, ternyata pula:

bahwa akhirnya pihak kedua (tergugat I-pembanding) menerangkan bahwa bangunan-bangunan yang dibelinya (tergugat I-pembanding) dalam naskah, demikian pula hak atas tanah tersebut, yang mungkin diberikan oleh yang berwajib, akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan-pembangunan sebuah Gereja Huria Kristen Batak Protestant (H.K.B.P.) Menteng lama dan pembangunan lainnya yang ada hubungannya dengan gereja tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan niat (maksud) dari tergugat I pembanding untuk mempergunakan bangunan-bangunan yang dibelinya itu dan tanah yang mungkin diberikan oleh yang berwajib untuk keperluan pembangunan sebuah gereja HKBP Menteng Lama dan pembangunan lainnya yang ada hubungannya dengan gereja tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Huria Kristen Batak Protestan (H.K.B.P.) dalam hal ini tidaklah merupakan pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut tetapi adalah pihak yang memperoleh hak atau pemberian dari tergugat I pembanding peroleh hak/pemberian mana telah terlaksana, sesuai dengan telah berdirinya sebuah Gereja Huria Kristen Batak Protestant;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut maka mengenai gugatan penggugat-terbanding pada petitum ad 3, Pengadilan Tinggi sependapat dengan Pengadilan Negeri bahwa H.K.B.P. seharusnya diikut sertakan dalam perkaraini sebagai pihak yang memperoleh hak/pemberian dari tergugat I-pembanding yang oleh Pengadilan Negeri disebutkan sebagai tergugat sehingga dia sebagai pihak yang berkepentingan dapat membela haknya — agar Gereja H.K.B.P. tersebut dapat mempertahankan haknya atas perolehan hak atau atas pemberian yang diperolehnya/diterimanya dari atau melalui tergugat I-pembanding;

bahwa pula sesuai dengan pertimbangan Pengadilan Negeri bahwa "bangunan tersebut di atas adalah roerend goed" sedang tanah adalah bekas eigendom Kota Praja, maka gugatan penggugat-terbanding tersebut pada petitum ad. 3 seharusnya

ditujukan kepada pihak yang mendapat hak atas tanah, agar supaya pihak yang mendapat hak atas tanah dalam mengambil tindakan mengangkat atau memindahkan bangunan tersebut dari atas bekas eigendom Kota Praja jika jual-beli tidak terjadi;

bahwa akan tetapi berdasarkan pertimbangan lainnya tersebut di atas pula, maka dengan dibatalkannya keputusan Pengadilan Negeri mengenai gugatan penggugat-penggugat-terbanding tersebut pada petitum ad. 1, maka sebagai akibatnya keputusan Pengadilan Negeri mengenai gugatan petitum ad 3 dan ad 4 harus pula dibatalkan dengan menolak gugatan penggugat-terbanding yang tersebut pada petitum ad 3 dan ad 4 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini seperti akan disebutkan dalam dictumnya keputusan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai ongkos-ongkos perkara dalam kedua tingkatan dibebankan kepada penggugat-terbanding dan tergugat I-pembanding masing-masing separoh;

Mengingat Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menerima permohonan pemeriksaan perkara dalam tingkat banding;

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G, yang dibanding itu;

mengadili sendiri:

Mengabulkan gugatan penggugat-terbanding untuk sebahagian;

Menghukum tergugat I-pembanding untuk membayar kepada penggugat-terbanding dengan memperoleh suatu tanda penerimaan yang sah, uang penggantian ongkos, kerugian dan bunga sebesar Rp 207.366.75 (dua ratus tujuh ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah tujuh puluh lima sen) uang baru;

Menolak gugatan selebihnya;

Terhadap tergugat II:

Menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 12 Pebruari 1970 No. 73/1969/G;

Menghukum penggugat-terbanding dan tergugat I-pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan masing-masing separoh, yang dalam tingkat banding ditaksir oleh kami sebesar Rp 100,- (seratus rupiah);

Demikianlah diputus pada hari **Kamis, tanggal 25 Nopember 1971** oleh Kami: **Palti R. Siregar SH** Hakim Anggota Pengadilan Tinggi Jakarta yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi tersebut untuk memeriksa perkara ini dalam tingkat banding dan diucapkan disidang terbuka pada hari itu juga dengan dihadiri oleh **Gempar Setijono**, Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

(c) PENGADILAN NEGERI JAKARTA, Ny. Budiman Elkana SH
(Hakim), K. Soelistyo (Panitera-Pengganti);
Putusan tanggal 12 Pebruari 1970.

No. 73/1969 G.

**KEPUTUSAN
DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN NEGERI ISTIMEWA JAKARTA,

mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama,
telah menjatuhkan keputusan seperti tersebut di bawah ini dalam
perkara antara:

Raden Basari Thaher, bertempat tinggal di Jl. Kalibaru Timur
6/L 95 Rt. 0013/02 Jakarta, dalam hal ini memilih domicilli
pada kuasanya Machmoed Buchari Sm.Hk., Penasehat Hukum
di Jakarta, berkantor di Jl. Tebet Utara Kecil I Gg. 1/21;
Penggugat;

Melawan:

1. *Johan Kepler Panggabean*, bertempat tinggal di Jl. Sura-
baya Timur No. 3 Jakarta;
2. *P.T. Piola*, beralamat di Jl. Kramat Raya No. 7 dan 9
Jakarta; **para tergugat;**

Kami Hakim Pengadilan Negeri tersebut;
telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi;
Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

Tentang duduknya perkara:

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya
yang didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Istimewa
Jakarta, tanggal 12 Pebruari 1969 di bawah No. 73/69/G. telah
mengemukakan sebagai berikut:

I. bahwa berdasarkan akte jual-beli dan perjanjian tanggal
5-10-'63 No. 12 Notaris CHS. Loemban Tobing di Jakarta, yang
dengan ini disertakan sebagai bukti dan ditanda dengan tanda
P-1 serta dimohon agar dianggap sebagai bagian dari dan
termasuk dalam surat gugatan ini;
bahwa tergugat-I bertindak: a. baik sebagai dirinya pribadi; b.
baik dalam kedudukan sebagai Presiden-Direktur dari dan

karenanya mewakili tergugat ke-II;
bahwa tergugat ke-I dan tergugat ke-II dalam hal ini adalah tergantung renteng (hoofdelijk verantwoordelijk);
bahwa menurut akte jual-beli dan perjanjian tersebut di atas tergugat-I telah mengikat diri dengan Penggugat, untuk membeli dari Penggugat tiga buah bangunan berupa sebuah rumah tempat tinggal dan dua gudang yang dibuat dari tiang kayu, dinding papan, atap genteng dan lantai tanah dan sebuah gedung yang dibuat dari tiang-tiang kayu, dinding setengah papan, atap sirap dan lantai tanah, sedangkan sebuah gudang lagi tidak dinyatakan terdiri dan terbuat dari bahan apa yang didalam akte jual-beli tersebut, yang berdiri dan dibangun di atas sebidang tanah yang dikuasai oleh negara yang luasnya 2256 M² dengan hak sewa dari Jawatan Umum Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya Reg. VII/S/ hal. 5 No. 0/57/MP/'64, terletak di Jalan Halimun No. 4 (belakang perburuhan) Menteng Pulo Jakarta, dengan batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara: Gang Edi dan pekarangan tuan Liang Eng Tong;

Sebelah Timur : pekarangan tuan Collaas;

Sebelah Selatan : Kantor Perburuhan dan Perusahaan Pusat; yang menurut akte jual-beli dan perjanjian tersebut telah disepakati, bahwa tergugat-I akan membayar harga pembelian sebuah rumah dan dua buah gudang yang terdiri dan dibangun di atas tanah tersebut kepada penggugat sejumlah uang sebanyak Rp. 4.500.000,— (empat juta lima ratus ribu rupiah) termasuk pelepasan hak sewa atas tanah tersebut kepada tergugat I, jumlah uang mana harus disetorkan oleh tergugat I atas rekening Penggugat pada Bank Negara Indonesia Cabang Jatinegara, dengan ketentuan bahwa sejumlah uang Rp. 4.500.000,— tersebut baru dapat diambil dan dipergunakan oleh Penggugat pada tanggal 14-10-1963; dan sebagai bukti penyeteroran sejumlah uang tersebut oleh Tergugat-I pada rekening Penggugat, tergugat-I dan/atau tergugat-II telah memberikan perintah pemindah bukuan kepada Bank Negara Indonesia Cabang Jakarta Kota, dengan tembusan surat dari BNI tersebut tanggal 9-10-1963 sesuai dengan surat tergugat-I dan/atau tergugat II tanggal 3-10-1963 No. 1267/JPK/7A/PB, yang dengan ini disertakan dan dimohon agar dianggap sebagai bukti dan merupakan bagian dari dan termasuk dalam surat gugatan ini dan ditandai dengan tanda P-2; yang mana maksud dari pemblokiran uang tersebut adalah untuk menjamin bahwa Penggugat dalam tempo 10 hari terhitung sejak

tanggal 3-10-1963 s/d tanggal 14-10-1963, supaya mengosongkan semua bangunan dan semua tanah tersebut di atas;

II. bahwa kewajiban utama Tergugat-I adalah membayar harga pembelian sebuah rumah dan dua buah gudang yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut sejumlah yang ditentukan dalam akte jual-beli dan perjanjian tersebut di atas yaitu Rp 4.500.000,- pada saat dan tempat yang ditentukan yaitu pada tanggal 14-10-1963;

III. bahwa atas dasar kepercayaan Penggugat kepada Tergugat-I, yang mana akhirnya tergugat-I tidak memenuhi kewajibannya sebagai pembeli penggugat dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dan dijanjikan dalam akte jual-beli tersebut, penggugat telah mengosongkan sebuah rumah dan dua buah gudang yang terdiri dan dibangun diatas tanah tersebut bahwa kemudian setelah pengosongan penggugat tersebut, tergugat-I dan/atau orang yang atas izin tergugat-I dan/atau tergugat-II, telah menempati dan/atau menguasai segala bangunan dan tanah sengketa tersebut, sebelum dilakukannya pembayaran harga pembelian tersebut, dan tanpa seizin dari Penggugat;

IV. bahwa berdasarkan bukti R.C. tanggal 11-10-1963 dari BNI. Cabang Jatinegara, tersebut atas dasar tergugat-I dan/atau tergugat-II tanggal 9-10-1963 No. 1283/JKP/7a/PB, ternyata bahwa tergugat-I dan/atau tergugat-II telah menarik kembali uang sejumlah yang sama dengan jumlah yang disetorkannya pada R.C. tanggal 9-10-1963 yaitu Rp 4.500.000,- dari BNI Cabang Jatinegara tersebut, tanpa pengetahuan dan persetujuan penggugat, dan karenanya penggugat tepat pada saat yang telah ditentukan dan dijanjikan dalam akte jual-beli dan perjanjian tersebut yaitu pada tanggal 14-10-1963 telah tidak dapat menerima, mengambil dan mempergunakan uang sejumlah Rp 4.500.000,- tersebut yang seharusnya penggugat terima sebagai pembayaran penjualan rumah dan dua buah gudang yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut termasuk pelepasan hak sewa atas tanah tersebut dari pembeli tergugat-I, pada tempat dan saat yang ditentukan dan dijanjikan didalam akte jual-beli dan perjanjian tersebut, bukti R.C. mana dengan ini kami sertakan tembusannya dan dimohon agar dianggap sebagai bukti dan merupakan bagian dari dan termasuk dalam surat gugatan ini dan ditandai dengan tanda P-3;

V. bahwa dengan demikian ternyatalah tergugat-I telah tidak

memenuhi kewajibannya yaitu tidak melakukan pembayaran harga pembelian kepada penggugat pada saat dan tempat yang telah ditentukan dan dijanjikan dalam akte jual-beli dan perjanjian perjanjian tersebut, dan karenanya penggugat tidak berkewajiban untuk menyerahkan benda yang dijual yaitu sebuah rumah dan dua buah gudang yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut, serta Penggugat tidak pula berkewajiban untuk melepaskan hak sewanya atas tanah tersebut, berhubung dengan antara pelepasan hak sewa atas tanah tersebut dengan jual-beli bangunan-bangunan yang berdiri di atasnya mempunyai hubungan yang erat yang tidak dapat dipisahkan, seperti yang ditentukan dalam akte jual-beli dan perjanjian tersebut;

VI. bahwa telah berulang kali Penggugat mengusahakan agar tergugat memenuhi kewajibannya, terakhir penggugat mengusahakan melalui instansi pemerintah yaitu Dinas Pekerjaan Umum DKI Jaya, dengan suratnya tanggal 22-4-1968 No. 112-8-15/68 surat dari penggugat tanggal 2-3-1968 dan tanggal 11-4-1968 yang dengan ini disertakan sebagai bukti dan dimohon agar dianggap sebagai bukti dan merupakan bagian dari dan termasuk dalam surat gugat ini, dan ditandai masing-masing dengan P-4, P-5, P-6, namun usaha Penggugat tersebut tidak berhasil;

VII. bahwa ternyata tergugat-I telah tidak memenuhi kewajibannya tersebut telah menimbulkan kerugian kepada penggugat, kerugian mana berupa:

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| a. | Ongkos-ongkos Pengosongan rumah, gudang dan tanah tersebut sebesar 1 (satu) .prosen dari Rp 4.500.000,- sebesar | Rp. 45.000,-- |
| b. | biaya penjualan 1 (satu) % dari Rp 4.500.000,- | ... Rp. 45.000,- |
| c. | Kerugian atas dirombak, ditambah dan diubahnya satu dari bangunan sebesar | Rp. 100.000,- |
| d. | kerugian atas perhitungan uang sewa atas bangunan dan tanah tersebut yang mungkin akan diterima dari pihak lain sebesar @ tahun Rp 100.000,- 5 tahun sebesar | Rp. 500.000,- |
| e. | kerugian atas bunga yang akan diterima atas uang penjualan tersebut sebanyak 6% setahun = | |
| | $6/100 \times Rp\ 4.500.000,- \times 5$: sebesar | Rp.1.350.000,- |
| | | <hr/> |
| | | jumlah Rp.2.040.000,- |

(dua juta empat puluh ribu rupiah).

VIII. bahwa untuk menjamin gugatan penggugat ini, dan pelaksanaan putusan Bapak Ketua dalam sengketa ini, berhubung disebabkan karena segala bangunan sebuah rumah tempat tinggal dan dua rumah gudang beserta tanah tersebut hingga saat ini dikuasai oleh dan ditempati oleh tergugat-I dan/atau tergugat-II dan atau oleh setidak-tidaknya orang-orang yang atas ijin tergugat-I dan/atau tergugat-II, lebih-lebih sebuah bangunan yang semula adalah sebuah gudang dan sekarang telah diubah bangunannya menjadi sebuah gereja, disamping itu tergugat-I telah pula berusaha untuk memindahkan hak milik dan hak sewa penggugat atas tanah tersebut kepada namanya, setidak-tidaknya tanah tersebut atau memindahkan hak sewa atas tanah tersebut kepada lain pihak yang semuanya mungkin dapat diusahakan oleh tergugat-I dan/atau tergugat II tanpa setahu dan tanpa persetujuan penggugat;

seperti halnya ternyata dalam suratnya tanggal 4-10-1963 yaitu satu hari setelah ditanda tangani akte jual-beli tersebut, tergugat telah memajukan permohonannya untuk mendapatkan hak sewa atas tanah tersebut, yang kebetulan permohonannya itu telah ditanggguhkan oleh DPU-DKI Jaya sebelum tergugat menyelesaikan sengketa atas rumah, gudang dan tanah tersebut kepada Penggugat, dan untuk itu DPU-DKI Jaya telah memberi penjelasan dengan suratnya tanggal 10-10-1963 yang dengan ini disertakan dan mohon dianggap sebagai bukti dan merupakan sebagian bukti dan merupakan sebagian dari dan termasuk dalam surat gugatan penggugat ini dan ditandai dengan tanda P-7; bahwa penggugat sangat berkepentingan, dan karenanya mohon Bapak Ketua sudi kiranya memerintahkan agar menaruh sita conservatoir terlebih dahulu;

1. atas tanah seluas 2256 M² tersebut beserta segala bangunan yang didirikan dan dibangun di atasnya yaitu sebuah rumah tempat tinggal dan sebuah gudang dan sebuah lagi bangunan yang asalnya gudang;
2. atas harta kekayaan tergugat-I dan tergugat-II, baik yang bergerak, atau pun yang tidak bergerak sebanyak cukup untuk sebagai jaminan gugatan penggugat itu, serta biaya-biayanya, disebabkan adanya gejala-gejala bahwa tergugat-I dan tergugat II seakan-akan menarik harta bendanya dari tuntutan ganti kerugian dari gugatan ini;

IX. bahwa gugatan penggugat ini, adalah berdasarkan surat-

surat yang mempunyai kekuatan bukti, oleh sebab keputusan Bapak Ketua dalam sengketa ini, dapat segera dijalankan (bij voorraad uit voerbaar te verklaren) walaupun ada perlawanan atau banding;

X. bahwa dengan alasan-alasan seperti dikemukakan di atas, sudilah kiranya Bapak Ketua untuk menetapkan suatu hari persidangan dan berkenaan pula memerintahkan untuk memanggil kedua belah pihak yang berperkara, dan akhirnya menghukum tergugat-I dan tergugat-II tanggung-rentang:

1. Membatalkan, setidaknya-tidaknya menyatakan batal akte jual-beli dan perjanjian No. 12 tanggal 5 Oktober 1963 Notaris CHS. Lumban Tobing Notaris di Jakarta tersebut di atas;
2. membayar kepada penggugat dengan memperoleh suatu tanda penerimaan yang syah, uang penggantian ongkos, kerugian dan bunga seperti dan sebanyak tersebut di atas, yaitu Rp 2.040.000,-;
3. menyerahkan kepada Penggugat penguasaan atas tanah tersebut beserta segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atasnya dalam keadaan kosong;
4. memerintahkan kepada orang-orang yang bertempat-tinggal di dalam rumah dan/atau orang-orang yang menguasai segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut, yang atas izin tergugat-I dan tergugat-II telah menempati dan menguasainya, atas biaya yang ditanggung oleh para Tergugat;
5. menyatakan sita conservatoir adalah syah dan berharga;
6. menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun bahwa putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan atau banding;
7. membayar biaya-biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kami telah mencoba memperdamakan kedua belah pihak, akan tetapi tidak berhasil, lalu dimulainya pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan yang mana isinya ternyata tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan mana, para tergugat melalui Kuasanya Mr. F.C. Tjiam Djoe Khiam telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

bahwa benar tergugat-I telah membuat perjanjian dengan penggugat akan tetapi pada waktu itu bertindak bukan untuk diri sendiri atau pun untuk dan atas nama PT Piola, melainkan

sebagai Wakil Guru Huria Kristen Batak Protestan dan karenanya untuk dan atas nama Huria Kristen Batak Protestan, (vide surat Ketetapan No. 568/20-78/P/K-IV/63 ttg. Pearsa Raja Tarutung 5 Maret 1963 yang photo copynya diserahkan bersama ini A.VIII);

bahwa didalam akte notaris GHS Loemban Tobing no. 12 tanggal 5-10-1963 tergugat-I yang bertindak sebagai pihak pertama, hanya disebut jabatannya sebagai Presiden-Direktur PT Piola, akan tetapi tidak ditambah dengan lain jabatannya;

bahwa meskipun demikian, namun pada akhir akte ada disebut dengan jalan bahwa akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan sebuah gereja Huria Kristen Batak Protestan Menteng Lama dan pembangunan-pembangunan lainnya yang ada hubungannya dengan gereja tersebut;

bahwa dengan adanya penjelasan tersebut, maka benar jika penggugat menggugat tergugat-I sebagai dirinya pribadi, baik dalam kedudukannya sebagai Presiden Direktur dari dan karenanya mewakili tergugat-II PT Piola;

bahwa didalam akte No. 12 tanggal 5-10-1963 tidak nampak kata-kata atau kalimat dari dan karenanya mewakili PT Piola dibelakang kalimat Tuan Johan Kepler Panggabean, Presiden Direktur perseroan terbatas P.T. Piola bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Surabaya Timur No. 3, hingga dengan begitu "kesimpulan Penggugat" bahwa tergugat-I dan tergugat-II dalam hal ini adalah tanggung renteng (hoofdelijk veranwoordelijk) adalah absurd, dan harus ditolak;

Bahwa tergugat-I dalam kedudukannya sebagai Wakil Guru Huria Kristen Batak Protestan, pada waktu membuat dan menandatangani perjanjian dengan penggugat adalah dalam keadaan beritikad baik (te goeder trouw);

bahwa kemudian ternyata bahwa Tergugat-I berada dalam kekhilapan (dwaling) tatkala menganggap bahwasanya penggugat juga bertindak te goeder trouw;

bahwa Penggugat tidak te goeder trouw (te kwader trouw) diketahui oleh tergugat-I dari Kepala Inspeksi Agraria Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, bahwa tanah tersebut adalah bekas milik perorangan Bangsa Belanda yang pernah dipakai untuk Boerderij Menteng dengan Recht van Eigendom No. 6345 sebagian, berikut segala bangunan-bangunan yang ada di atasnya;

bahwa tanah tersebut berikut bangunan-bangunannya telah diserobot oleh rakyat dengan tanpa hak (wederrechtelijk) dari

pemilikinya orang Belanda yang mempunyai dan mengusahakan Boerderij Menteng pada waktu adanya confrontasi dengan Belanda mengenai Irian Barat;

bahwa dengan adanya keterangan resmi dari Kepala Inspeksi Agraria DKI Jaya, maka terbukti sudah bahwa penggugat sama sekali Tidak Ada Hak sedikitpun atas bangunan dan tanah tersebut di Jalan Haliman No. 2 Jakarta ex R.V.E. No. 6345 sebagian;

bahwa karena itu, maka penjualan yang telah dilakukan penggugat kepada tergugat-I adalah batal, sebab penggugat tidak bisa dan tidak berhak menjual barang-barang cq. hak atas tanah, miliknya Pemerintah DKI Jaya, tanpa adanya kuasa dari pemiliknya yang syah;

bahwa oleh sebab itu dengan sendirinya tergugat-I tidak boleh menyerahkan uang penjualan itu kepada Penggugat sebagai orang yang tidak berwenang menjual bangunan-bangunan dan hak atas tanah sengketa itu;

bahwa tidak benar, bahwasanya tergugat-I tidak mempunyai kewajibannya terhadap Penggugat;

bahwa karena adanya dwaling dipihak tergugat-I atau bedrog pada penggugat, maka perjanjian jual-beli antara penggugat dan tergugat-I tanggal 5 Oktober 1963 harus dinyatakan batal;

bahwa Penggugat mengetahui sebelumnya ia membeli bangunan-bangunan dan menduduki tanah tersebut dari A. Aelan, bahwa bangunan-bangunan dan hak atas tanah tersebut, adalah miliknya orang Belanda yang mempunyai dan mengusahakan Boerdery Menteng di tempat dan dibangunan-bangunan ter-maksud;

bahwa dengan demikian ternyata bahwa Penggugat adalah "te kwade trouw" tatkala menawarkan dan menjual barang-barang miliknya orang lain (Boerdery - Menteng) tanpa suatu hak;

bahwa pada waktu membuat perjanjian jual-beli itu, tergugat I tidak/belum mengetahui bahwa bangunan-bangunan dan tanah di atas mana bangunan-bangunan itu didirikan adalah kepunyaan/milikinya Boerderij Menteng (orang Belanda);

bahwa tidak benar bahwasanya Penggugat menderita kerugian sebagaimana diperinci didalam surat gugatannya pada ad. VII;

bahwa tergugat-I heran, kenapa baru sekarang setelah lewat lebih dari 5 tahun terjadinya penanda-tanganan surat jual-beli dihadapan Notaris Loemban Tobing, Penggugat mengajukan

gugatannya di Pengadilan Negeri kenapa tidak dahulu-dahulu tanggal 14 Oktober 1963 ?

bahwa perincian uang ganti kerugian dan bunga-bunga dibuatnya sekarang dengan nilai uang rupiah sekarang, sedangkan perjanjian dibuatnya pada tahun 1963, dus nilai uang rupiah lama;

bahwa kalau benar-benar penggugat-penggugat adalah pemilik sah atau penjual "te goeder trouw", sudah barang tentu ia tidak akan melewatkan waktu segera menuntut tergugat-I pada tanggal 14 Oktober 1963, tatkala uang penjualannya tidak dapat diterima dari Bank;

bahwa permohonan "conservatoir beslag" atas tanah seluas 2256 M² beserta bangunan-bangunan yang ada di atasnya, dan atas harta kekayaan tergugat-I tergugat-II, yang diajukan Penggugat adalah tiada beralasan sama sekali dan tiada dasarnya hukum, hingga harus ditolak mentah-mentahan;

bahwa begitu juga halnya gugatan/permohonan-permohonan lainnya dari penggugat harus ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan penggugat diwajibkan membayar semua ongkos perkara ini;

Menimbang, bahwa perdebatan selanjutnya, untuk meningkatkan keputusan ini, perhatikanlah segala Replik, Duplik dan Conclusi masing-masing pihak sebagaimana tertera dalam berita acara pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya, kedua belah pihak telah menyerahkan dipersidangan berupa surat-surat bukti, sebagai mana ternyata dari:

A. Bukti-bukti dari Penggugat:

- a. Akte Notaris nomor 12 (P-1);
- b. dua R.C. dari Bank Negara Indonesia (P-2 dan P-3);
- c. surat-surat tertanda (P-4 s/d P-7);
- d. dua copy Collationne tertanda (P-8 dan P-9);
- e. surat pernyataan tertanda (P-11);
- f. Copy collationne tertanda (P-10);
- h. foto copy tanda bayar sewa tanah tertanda (P-12);
- i. surat keterangan tertanda (P-13);
- j. berita negara No. 756 tahun 1956 (P-14);
- k. Salinan sah tertanda (P-15);
- l. Akte Notaris No. 56 (P-16);

- B. Surat-surat bukti dari tergugat-tergugat:
- a. tujuh copy collationne tertanda T-1 s/d T-VIII;
 - b. dua foto copy tertanda T-VIII dan T-IX;
 - c. Kwitansi tertanda T-X;
 - d. surat keterangan tertanda T-XI;
 - e. dua surat tertanda T-XII dan T-XIII;
 - f. surat tertanggal 21 Nopember 1963 tertanda T-XIV;

Menimbang, bahwa dipersidangan pada tanggal 5 Pebruari 1970, Kami telah mendengar saksi-saksi dari Penggugat atas sumpah, yaitu:

1. Saudara I.H. Djaelani, Lurah Guntur, 2. Z.H. Djamharie, Kepala Lingkungan setarap dengan kepala Kampung, dan 3. Sulaiman (Kwee Keng Tjwan) Direktur, dan untuk menyingkatkan keputusan ini diperhatikan berita acara persidangan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak mohon putusan;

Tentang pertimbangan hukum:

Dalam eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya yang 1e para tergugat menyatakan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak berhak menggugat Tergugat-I dan -II sebab:

1. pada waktu perjanjian jual-beli antara penggugat dan tergugat-I dibuat dihadapan Notaris GHS Loemban Tobing, pada tanggal 5-10-1963 tergugat-I bertindak bukan untuk dan atas namanya sendiri atau PT Piola, tetapi untuk dan atas nama Huria Kristen Batak Protestan;
2. dalam akte notaris tersebut, yang bertindak sebagai pihak pertama (tergugat menulis pihak pertama, sebenarnya harus pihak kedua), adalah tergugat-I yang hanya disebut jabatannya sebagai Pres.Dir. PT PIOLA, akan tetapi tidak ditambah dengan lain jabatannya;
3. pada akhir akte tersebut jelas bahwa bangunan yang dibeli ini akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan sebuah Gereja Huria Kristen Batak Protestan Menteng Lama dan pembangunan lainnya yang ada hubungannya dengan gereja tersebut;

Menimbang, bahwa para tergugat dalam jawabannya tidak dengan tegas menyatakan bahwa mereka mengajukan eksepsi, tetapi dari isi jawaban dapat Kami simpulkan, bahwa yang dimaksud para tergugat ialah mengajukan suatu eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum Kami bahas lebih lanjut, perlu Kami pertimbangkan terlebih dahulu Hukum apa yang berlaku bagi perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun penggugat dan tergugat-I adalah orang-orang tunduk pada hukum adat, tetapi perjanjian jual-beli rumah sengketa telah mereka buat dihadapan Notaris, sehingga mereka dapat dianggap tunduk dengan suka rela pada Hukum Barat untuk perbuatan tertentu (pasal 26 s/d 29, S. 1917-12 jo. 528), dalam hal ini untuk perjanjian jual-beli tersebut, dan Kami dalam perkara ini memakai Hukum Barat — (KUH Sipil):

Menimbang, bahwa apakah betul eksepsi para tergugat bahwa tergugat-I tidak dapat digugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa:

1. dalam akte jual-beli tersebut di atas, tidak ternyata dengan tegas tertulis, bahwa pada waktu itu tergugat-I bertindak untuk dan a/n Huria Kristen Batak Protestan (HKBP);
2. dalam berkas perkara tidak terdapat suatu surat kuasa dari HKBP yang memberikan Kuasa pada tergugat-I, Khusus untuk membeli rumah sengketa, Para tergugat telah menyerahkan foto copy T. VIII yang hanya menerangkan bahwa Tergugat-I diangkat menjadi guru Huria pada HKBP Menteng Lama. Hal ini tidak dapat membuktikan, bahwa tergugat-I diberi Kuasa untuk membeli bangunan sengketa, lagi pula bukti T-VIII hanya berupa foto copy saja;
3. berdasarkan fasal 1796 KUHP Sipil: 2 ditulis antara lain, bahwa untuk tindakan-tindakan pemilikan diperlukan pemberian kuasa secara tegas (omenigen daad van eigendom te verriehten, wordt een uitdrukkelijke lastgeving vereist);
4. dalam jawabannya tergugat-I menulis dengan tegas, bahwa "dalam akte Notaris GHS Loemban Tobing No. 12 tanggal 5-10-1963, tergugat-I yang bertindak sebagai pihak pertama (menurut kami sebagai pihak kedua) hanya disebut jabatannya sebagai Presiden PT PIOLA, akan tetapi tidak ditambah dengan lain Jabatannya" jadi kesimpulan Kami dari kalimat tergugat sendiri ialah:

— tergugat-I mengakui bahwa ia adalah seseorang pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut;

—jabatan tergugat-I ialah Pres.Dir.PT PIOLA, dan tidak ada lain jabatan, dus juga tidak sebagai Kuasa dari HKBP.

5. Meskipun dalam bagian terakhir akte Notaris tersebut ditulis, bahwa bangunan-bangunan yang dibeli akan dipergunakan untuk keperluan pembangunan gereja HKBP, tapi ini bukan berarti bahwa HKBP lah yang membeli dan menyuruh tergugat-I membeli bangunan tersebut, sesudah tergugat-I membeli bangunan tersebut, dia boleh saja mempergunakan bangunan tersebut menurut kehendaknya, baik untuk dirinya sendiri atau pun diberikan kepada HKBP.;
6. bahwa dalam berkas tidak terdapat bukti bahwa uang yang sedianya akan dipakai untuk membayar harga bangunan tersebut, adalah uang HKBP;

Menimbang, bahwa alasan 1 s/d 6 tersebut, maka tergugat-I dapat digugat oleh penggugat dalam perkara ini, sehingga eksepsi para tergugat yang mengatakan bahwa tergugat-I tidak dapat digugat, tidak tepat dan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa apakah tergugat-II (PT Piola) dapat digugat?

Menimbang, bahwa:

1. dalam akte notaris tersebut di atas, tidak ditulis dengan jelas, bahwa tergugat-I bertindak untuk dan a/n PT Piola, tergugat-I hanya bertindak untuk dan a/n sebagai seorang pribadi yang bernama JK Panggabean dan yang pekerjaannya Pres.Dir. PT Piola. Disebutnya pekerjaan tergugat-I hanya sebagai indentifikasi saja seperti juga Penggugat disebut: R. Basari Thaher, Pedagang, dus tergugat-I tidak bertindak a/n PT Piola;
2. meskipun memang uang yang sedianya akan dibayar pada penggugat untuk harga bangunan sengketa, diambil dari PT Piola tapi kemudian kedua belah pihak mengakui bahwa uang tersebut tidak jadi dibayarkan, jadi PT Piola tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual-beli ini;
3. jika seandainya PT Piola yang jadi party dalam jual-beli tersebut, maka yang akan disebut sebagai pihak kedua ialah PT Piola, lagi pula atas sampul (Kaft) Akte Notaris tersebut ditulis: "Naskah (akte) tanggal 5-10-1963 No. 12 jual-beli dan perjanjian antara tuan R.B. Thaher dan PT Piola;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan 1 s/d 3 di atas, maka PT Piola tidak dapat digugat dan eksepsi para tergugat di atas tentang hal ini tepat dan beralasan;

Menimbang, bahwa bagaimana sekarang dengan gereja HKBP

apakah harus digugat? dalam eksepsinya para tergugat mengemukakan bahwa yang seharusnya digugat bukanlah tergugat-I dan II, melainkan : HKBP;

Menimbang, bahwa mengenai hal ini, dapat kami pertimbangkan sebagai berikut:

1. Di atas telah kami uraikan bahwa memang HKBP. bukan party dalam perjanjian jual-beli menurut akte Notaris tersebut di atas, tapi baik penggugat maupun para tergugat tidak membantah bahwa sekarang ini ditempat sengketa berdiri sebuah gereja (lihat surat gugatan penggugat tanggal 10-2-1969 halaman 4 sub VIII), gereja itu adalah gereja HKBP.
2. dalam petitum surat gugatan No. 3 dan 4 penggugat pada pokoknya minta supaya tanah sengketa dan bangunan-bangunannya atas tanah tersebut dikosongkan oleh penghuninya dan penyerahan penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat. Karena petitum tersebut dan karena gereja HKBP berdiri atas tanah tersebut, maka HKBP harus diikutsertakan dalam perkara ini sebagai tergugat sehingga dia sebagai pihak yang berkepentingan dapat membela dan mempertahankan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan sub 1 dan 2 maka eksepsi para tergugat yang menyatakan bahwa HKBP harus digugat tepat meskipun alasan yang dikemukakan para tergugat berbeda dengan alasan Kami;

Jadi eksepsi para tergugat hanya diterima untuk sebagian, yaitu tergugat-I dan HKBP dapat digugat, sedangkan PT Piola tidak dapat digugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini HKBP tidak ikut digugat, maka gugatan penggugat sub. 3 dan 4 tidak dapat kami terima;

Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa karena dikemukakan Penggugat dan tidak dibantah tergugat dan berdasarkan surat-surat bukti terlampir, maka terbukti benar, bahwa:

1. pada tanggal 5-10-1963 dihadapan Notaris GHS Loemban Tobing di Jakarta antara Sdr. R. Basari Thaher dan Sdr. JHK., Panggabean telah dibuat perjanjian jual beli bangunan terletak di belakang Ferburuhan jalan Halimun No. 4 Jakarta (akte

Notaris No. 12/1963 tanggal 5-10-1963 P-1);

2. Sampai saat ini tergugat-I belum membayar harga bangunan rumah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp 4.500.000,- uang lama (P-2 dan P-3);
3. Penggugat sudah mengosongkan bangunan sengketa, atas tanah tersebut sudah didirikan sebuah gereja HKBP.;

Menimbang, bahwa jawabannya tergugat-I mengemukakan bahwa:

- a. Tergugat-I tidak membayar harga rumah tersebut kepada penggugat, bahwa kemudian baru diketahui oleh tergugat-I bahwa tanah dimana rumah berdiri, adalah bekas milik perorangan Belanda (Boerderij Menteng); dengan Recht van Eigendom No. 6345 dan karenanya Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas bangunan tersebut;

sebagai bukti tergugat-I telah menyerahkan:

—surat keterangan Kepala Inspeksi Agraria Jakarta Raya R. Moedjito No. Kied/1101/A/63 tanggal 9 Oktober 1963 (T-X), yang menerangkan antara lain bahwa Kepala Inspeksi Agraria tersebut tidak keberatan terhadap permohonan tergugat-I untuk mendapat izin membebaskan dan menempati sebidang tanah Negara Ex Boerderij Menteng Recht van Eigendom 6345;

—surat keterangan Inspeksi Agraria tersebut di atas No. Kid/1104/A/63 tanggal 10-10-1963 (T-XIII) yang menerangkan antara lain bahwa: tanah sengketa adalah tanah bekas eigendom Kota Praja yang berdasarkan Keputusan Menteri Agraria, diberikan kembali kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya;

- b. Pada waktu jual-beli dilangsungkan dihadapan Notaris, tergugat-I tidak mengetahui bahwa Penggugat tidak mempunyai hak apa-apa atas persil tersebut, menurut tergugat-I dalam hal ini terdapat suatu dwaling/bedrog;

- c. tergugat-I berpendapat bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat-I harus dinyatakan batal (surat jawaban tanggal 24 April 1969 bagian 2) berdasarkan bedrog/dwaling tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan sekarang ialah:

1. Apakah pada waktu perjanjian jual-beli tersebut dibuat, tergugat-I sudah mengetahui, bahwa tanah sengketa bukan milik penggugat ? Apa betul pada waktu itu terdapat suatu bedrog mengenai tanah sengketa ?

- II. Apakah penggugat berhak atas bangunan yang berdiri atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa mengenai ad-I;

1. dalam akte jual-beli No. 12 tanggal 5-10-1963 tersebut dengan tegas ditulis dalam halaman 1 "penghadap pihak pertama menerangkan terlebih dahulu bahwa pihak pertama ada menduduki sebidang tanah yang dikuasai Negara dst.
2. Perjanjian ini adalah perjanjian jual-beli bangunan, bukan perjanjian jual-beli tanah. Dalam halaman 2 akte Notaris tersebut, dengan tegas ditulis: "Maka sekarang penghadap pihak pertama menjual dan menyerahkan kepada pihak ke-II, tiga buah bangunan. dst yang didirikan di atas sebidang tanah yang dikuasai oleh Negara;
3. Dalam pasal 5 Akte Notaris ditulis "Penjual dengan tegas tidak mempunyai keberatan apapun jika pihak ke-II (pembeli) meminta suatu hak berupa apapun yang berwajib atas tanah dimana bangun-bangunan tersebut berdiri; Pihak pertama berjanji dan dengan ini mengikat diri tidak akan mengajukan permohonan kepada yang berwajib untuk memperoleh suatu hak atas namanya atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri;
4. Dalam fasal 8 ditulis, pihak pertama wajib dan dengan ini mengikat diri untuk memberikan segala bantuan yang diperlukan guna mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah tersebut dari yang berwajib;
5. Dalam tanda bukti (T-IX) yang diserahkan tergugat-I dengan tegas ditulis, bahwa Kepala Inspeksi Agraria tidak berkeberatan atas permohonan Tergugat-I untuk mendapat izin membebaskan dan menempati sebidang tanah Negara dst;
6. Dalam tanda bukti (T-XIII) juga ditulis tanah sengketa adalah bekas eigendom Kotapraja;
7. Dalam P-10 yaitu surat sewa-beli antara NV Bataviasche Model Boerderij dan Abdulah Sjaelan, pasal 1 ditulis bangunan tersebut berdiri pada tanah Kota Besar Jakarta dst;

Menimbang, bahwa dari punt 1 s/d 7 tersebut dapat kami tarik kesimpulan bahwa:

1. Dari semula Penggugat tidak pernah mengakui bahwa tanah sengketa adalah tanah miliknya;
2. Dari semula Tergugat-I sudah mengetahui, bahwa tanah sengketa adalah tanah Negara;

3. Waktu dibuat perjanjian jual-beli tersebut, tidak mungkin terjadi dwaling/bedrog;

Menimbang, bahwa mengenai ad-II.

Apakah Penggugat berhak atas tanah bangunan-bangunan yang berdiri atas tanah tersebut ?

Menimbang, bahwa sebagai bukti, Penggugat telah menyerahkan kepada Kami;

- a. P-10 yaitu suatu perjanjian sewa-beli antara NV Bataviasche Model Boerderij dengan Sdr. Abdulah Sjaelan, mengenai bangunan di Jalan Halimun 2 Jakarta, tanggal 18-11-1955;
- b. P-XI yaitu surat keterangan Sdr. Kwee Kheng Tjoan tanggal 17-5-1959, Dir. NV Perusahaan Peternakan Pertanian dan Perdagangan Menteng baru, yang menerangkan bahwa Sdr. Sjaelan tersebut telah memenuhi pasal 8 Perjanjian sewa-beli tersebut dalam P-10 dalam bulan September 1960;
- c. P-9 yaitu surat perjanjian antara sdr. A. Sjaelan dengan sdr. Thaher tanggal 8-2-1960 mengenai rumah dibelakang Perburuhan Jalan Halimun No. 4 Jakarta;
- d. P-12 yaitu surat sewa tanah di Jalan Halimun a/n Penggugat, kepada jawatan pekerjaan Umum DKI Jaya No. 0/57/MP/64 (asli surat bukti ini telah kami sesuaikan dengan foto copy ini dan aslinya atas permintaan dan persetujuan tergugat, diserahkan kembali kepada penggugat, ad informandum;
- e. P-13 yaitu surat keterangan Lurah Guntur sdr. I.H. Djaelani No. 226/I/5/1969, tanggal 20-12-1969 tentang bangunan gereja HKBP yang menerangkan bahwa bangunan yang disebut dalam surat perjanjian P-10 sebagai Jl. Halimun No. 2 adalah sama dengan bangunan dibelakang Kantor Perburuhan Jl. Halimun No. 4 bangunannya sama, yang berubah hanya nomor persil bangunan;

Menimbang, bahwa surat-surat P-9 dan P-10 kami anggap sah sebagai bukti meski perjanjian-perjanjian tersebut tidak dibuat dihadapan Notaris, karena rumah yang menjadi obyek perjanjian adalah rumah yang berdiri atas tanah sewa Kotapraja, dus roerend goed;

Menimbang, bahwa surat bukti P-11 dan P-13 keterangan dari sdr. Kwee Kheng Tjoan dan Lurah Guntur I.H. Djaelani, telah diperkuat dengan kesaksiannya di bawah sumpah pada persidangan tanggal 5-2-1970;

Menimbang, bahwa sidang tersebut kuasa tergugat tidak hadir, kuasa tergugat sejak sidang tanggal 16-10-1969 tidak

pernah lagi menghadiri sidang pada hal tergugat telah dipanggil dengan sah dan berdasarkan UU tidak ada kewajiban bagi Kami untuk memanggil tergugat lagi. Pada tanggal 5 Pebruari 1970, ketika Kami sidang dengan perkara-perkara lain, kami melihat Kuasa tergugat sudah tidak ada, sehingga kami melanjutkan pemeriksaan saksi-saksi tanpa hadirnya tergugat ataupun kuasanya;

Menimbang, bahwa saksi Kwee Kheng Tjoan telah menyerahkan sebagai bukti-bukti:

—P-14 Tambahan berita Negara No. 765 tahun 1956 dimana ternyata bahwa Bataviasche Model Boerderij (BMB) NV sama dengan PT Perusahaan Peternakan Pertanian dan Perdagangan Menteng Baru;

—P-15 Nutulen Rapat para pemegang saham Menteng Baru tersebut tanggal 1-12-1957 dimana ternyata bahwa saksi ini adalah Direktur dari PT tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Kwee Kheng Tjoan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya bahwa :

—dia menguatkan keterangannya dalam P-11 jadi betul, bahwa Penggugat adalah pemilik dari rumah sengketa;

—rumah sengketa terletak di Jl. Halimun no. 2 atau dibelakang Departemen Perburuhan, Kantor Dep. Perburuhan ini beralamat di Jl. Halimun No. 4;

—tanah dimana rumah sengketa berdiri adalah tanah Negara;

Menimbang, bahwa saksi Lurah Guntur sdr. I.H. Djaelani di bawah sumpah menerangkan bahwa:

—dia menguatkan keterangannya dalam P-13.

—rumah sengketa betul milik penggugat terletak di Jl. Halimun no. 2 di belakang Departemen Perburuhan. Departemen Perburuhan adalah Jl. Halimun no. 4 sekarang Jl. Halimun No. 2 dirubah jadi Jl. Halimun No. 2-a.

—rumah penggugat telah dibongkar jadi Gereja HKBP;

Menimbang, bahwa saksi Z.H. Djamharie, dibawah sumpah menerangkan bahwa:

-dia adalah Kepala Wilayah (Kepala Kampung);

—sejak kecil tinggal di Daerah Jl. Halimun;

—mengetahui bahwa rumah Penggugat dulu terletak di Jl. Halimun No. 2 di belakang Dep. Perburuhan Jl. Halimun No. 4;

—rumah penggugat telah dibongkar dan sekarang dibangun Gereja HKBP Jl. Halimun no. 2-a;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti dan

saksi-saksi tersebut di atas maka Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa dia berhak atas bangunan sengketa dan karena itu maka perjanjian yang dibuat dengan akte Notaris No. 2, tanggal 5-10-1963 tersebut sah baik penggugat maupun tergugat; harus memenuhi kewajibannya masing-masing;

Menimbang, bahwa pasal 7 perjanjian tersebut telah dipenuhi oleh penggugat, penggugat telah menyerahkan bangunan sengketa pada tergugat-I dan bangunan tersebut sekarang telah dirubah menjadi Gereja HKBP;

Menimbang, bahwa akan tetapi sebaliknya tergugat belum memenuhi kewajiban untuk membayar (tergugat mengakui hal ini dan berdasarkan P-2 dan P-3);

Menimbang, bahwa adalah sangat tidak adil jika tergugat yang telah menerima bangunan-bangunan milik penggugat tidak memberikan tegegenprestatie apa-apa kepada penggugat dengan dalil adanya bedrog, dwaling yang notabene dalam perkara ini tidak terbukti;

Menimbang, bahwa jika tergugat-I merasa tertipu, mengapa tergugat-I tidak mengembalikan saja bangunan-bangunan tersebut kepada Penggugat dan membatalkan perjanjian jual belinya segera setelah tergugat sendiri pada tanggal 11-3-1963 menarik kembali uang yang telah disetorkannya pada rekening koran tanggal 9-10-1963 dari BNI Cabang Jatinegara (bukti-bukti P-2 dan P-3);

Tergugat-I tidak membayar kepada penggugat, tidak mengembalikan bangunan tersebut kepada Penggugat, malahan membongkarnya dan membangun gereja atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka tergugat-I telah melakukan wanprestatie sehingga perjanjian jual-beli antara penggugat dan tergugat menurut akte Notaris GHS Loemban Tobing No. 12 tanggal 5-10-1963 harus dinyatakan batal/dibatalkan sesuai dengan permohonan penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ad. 2 dimana penggugat mohon supaya tergugat-I dihukum membayar ganti rugi dan bunga: telah kami pertimbangkan di atas, bahwa untuk perkara ini berlaku BW menurut pasal 1243, 1244 BW permohonan ganti rugi dan bunga ini dapat dikabulkan hanya yang menjadi persoalan ialah berupa ganti rugi tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat ganti rugi yang diderita ditambah bunga adalah Rp. 2.040.000,- dalam perhitungan diambil sebagai patokan harga penjualan dalam akte Notaris

tersebut yaitu Rp 4.500.000,-- uang lama ditambah penggugat tidak memberikan bukti-buktinya;

Menimbang, bahwa jika seandainya ganti rugi tidak ditetapkan terlebih dahulu antara kedua belah pihak atau oleh Undang-Undang, maka kadang-kadang sukar untuk membuktikan berapa jumlahnya;

Menimbang, bahwa menurut Arrest HR, 23 Maret 1963 NJ 1933/888 maka Hakim mempunyai kebebasan untuk menetapkan berapa besarnya ganti kerugian dalam hal seperti tersebut di atas (Veel hragt hier van het persoonlijk inzicht van Rechter AF);

Menimbang, pula bahwa dalam perkara ini bangunan-bangunan sengketa milik penggugat sudah dibongkar tergugat, sehingga kami tak dapat lagi melihat dan menilai berapa harga bangunan-bangunan tersebut sekarang;

Menimbang, bahwa perhitungan ganti rugi yang akan kami ambil berdasarkan rasa keadilan sebagai berikut:
perincian yang dibuat penggugat dalam hal 4 dalam surat gugatannya dapat kami terima, tapi kami perhitungkan dalam uang lama;

- ongkos pengosongan rumah, gudang dan tanah tersebut pada Oktober 1963 1% dari harga rumah menurut akte Notaris tersebut $1\% \times \text{Rp } 4.500.000,- = \dots \text{Rp } 45.000,-$ uang lama;
- biaya penjualan 1% (pasal 6 akte No. 12 tsb.)
..... Rp 45.000,- uang lama;
- uang sewa yang mungkin akan diterima atas bangunan sengketa selama 5 tahun (th.1963-1968 @ Rp 100.000,-u.l. Rp 500.000,- uang lama;
- kerugian karena dirombaknya pada tahun 1963 Rp 100.000,- uang lama;
- kerugian atas bunga yang akan diterima atas uang penjualan tersebut sebesar 6% setahun sejak 1963 s/d 1968 (tahun surat gugatan ini dimasukkan) $5 \times 6\% \times \text{Rp } 4.500.000,-$ uang lama Rp1.350.000,- uang lama;
- Jumlah Rp2.040.000,- uang lama;

Mengingat inflasi maka kami harus membandingkannya dengan harga emas pada tahun 1963-1970, dimana resiko kenaikan emas ini harus ditanggung oleh kedua belah pihak (menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung) harga emas Desember 1963 menurut BNI Unit-I adalah Rp 1,85 uang baru per gram dan

harga emas sekarang Rp 550,- pergram kerugian yang diderita oleh Penggugat berjumlah:

$Rp\ 2.040.000,- \text{ u.l.} : 1000 \times 550 : 1,85 \times \frac{1}{2} = Rp\ 303.243$ uang baru, ditambah bunga menurut Undang-Undang 6 % setahun dari Rp 303.243,- terhitung dari masuknya surat gugatan (tanggal 12-2-1969) sampai dibayar lunas;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan sub. 3 dan 4 seperti telah kami pertimbangkan di atas, harus kami nyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan sub 5 dan 6, berdasarkan undang-undang tak nampak adanya alasan untuk mengabulkannya;

Menimbang, bahwa gugatan ini hanya dikabulkan untuk sebagian, maka biaya perkara ditanggung oleh kedua pihak masing-masing untuk sebagian yang sama;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam eksepsi:

Menyatakan tepat dan beralasan eksepsi tergugat untuk sebahagian.

Dalam pokok perkara:

Terhadap Tergugat-I Johan Kepler Panggabean:

1. Mengabulkan gugatan ini untuk sebahagian;
2. Membatalkan perjanjian jual-beli antara penggugat R. BASARI THAHER dan Tergugat-I Johan Kepler Panggabean yang dibuat berdasarkan akte Notaris Gustaf Hoemala Soengkoean Loemban Tobing No. 12 tanggal 5 Oktober 1963 di Jakarta;
3. Menghukum tergugat-I membayar kepada Penggugat dengan memperoleh suatu tanda pembagian yang sah uang ganti rugi Rp 303.243,- uang baru ditambah bunga 6% setahun terhitung dari surat gugatan ini dimajukan (didaftarkan) yaitu tanggal 12 Pebruari 1969 sampai pembayaran Lunas;
4. Menyatakan tidak dapat menerima gugatan sub. 3 dan 4;
5. Menolak gugatan selebihnya;

Terhadap tergugat-II:

Menyatakan tidak dapat menerima gugatan terhadap tergugat-II untuk seluruhnya;

Menghukum penggugat dan tergugat-I membayar biaya perkara ini masing-masing untuk sebagian yang sama yang hingga kini dirancang oleh Kami sebesar Rp 1.500,- \times $\frac{1}{2}$ = Rp 750,- (tujuh ratus lima puluh rupiah);

Demikianlah dijatuhkan keputusan ini pada hari Kamis, tanggal 12 Pebruari 1970 dan pada hari itu juga diucapkan di muka umum oleh Kami **Ny. Budiman Elkana SH** Hakim Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Panitera Pengganti **K. Soelistyo**, sedangkan para tergugat tidak hadir.-