

- 17.(a) MAHKAMAH AGUNG, Dr. R. Santoso Poedjosoebroto SH (Ketua), D.H. Lumbanradja SH dan Bustanul Arifin SH (Hakim-Hakim Anggota), T.S. Aslamijah Sulaeman SH (Panitera-Pengganti);
Putusan tanggal 1 April 1975.

**Jual beli dengan hak membeli kembali.
Ganti kerugian.**

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung:

1. Berdasarkan azas "contracteer vrijheid" pihak-pihak dalam suatu perjanjian jual dengan hak membeli kembali (verkoop met recht van wederinkoop), dengan menyalahi serta bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 1519 B.W., dapat menentukan harga pembelian kembali yang lebih tinggi daripada harga penjualannya semula.
2. Tuntutan ganti-rugi dalam hal wanprestasi yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikannya sendiri harus ditolak.

Reg. No. 949 K/Sip/1973.

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

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

Ny. Josephine Kho Tien Nio, bertempat tinggal di Jalan Progo 20 Bandung, penggugat untuk kasasi, dahulu penggugat-pembanding,

m e l a w a n :

P.T. Bank NISP, berkedudukan di Jalan Cibeunying Bandung, tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat-terbanding;
Mahkamah Agung tersebut;
Melihat surat-surat yang bersangkutan;

*) - Arsip

- YJB, 1975 - 1976, I, H. Perdata, halaman 25, 23.

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

bahwa anak penggugat-asli yang bernama F.W. Erlangga telah memperoleh kredit dari tergugat-asli untuk suatu proyek di Sukabumi, bahwa semula kredit tersebut tanpa suatu jaminan apapun, akan tetapi oleh tergugat-asli setelah ditambah lagi maka akhirnya dimintakan jaminan barang atas kredit tersebut dengan maksud untuk pertanggung jawaban pada direksinya - bahwa untuk keperluan tersebut maka penggugat-asli telah dibawa oleh tergugat-asli ke Kantor Notaris Ta Eng Kia SH, Jl. Citarum No. 14 Bandung, dimana ternyata semuanya sudah selesai dan tinggal membacakan naskahnya saja; bahwa ternyata dalam akta tersebut telah dibuat kata-kata menjual dan membeli hal mana telah disanggah penggugat-asli tetapi dijawab tergugat-asli hanya untuk formalitas saja; bahwa kemudian oleh Notaris Lien Tanudirdja SH, dibuat lagi suatu akta tanggal 6 Maret 1970 No. 7 dimana memuat ketentuan penggugat-asli dapat membeli kembali atas rumahnya yang terletak di Jalan Progo No. 20A Bandung dalam waktu 2 bulan sejak dibuatnya akta dengan harga Rp 18.000.000,-- (delapan belas juta rupiah) dari tergugat-asli; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka perbuatan tergugat-asli tersebut adalah berdasarkan atas suatu penipuan dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum (pasal 1328 jo pasal 1320 KUH Perdata); bahwa karenanya berdasarkan pasal 1517, 1266, 1267 BW perbuatan transaksi antara penggugat-asli dengan tergugat-asli tersebut dapat dibatalkan; bahwa karena tindakan tergugat-asli tersebut, penggugat-asli telah menderita kerugian dan berhak menuntut kerugian tersebut; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat-asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberi putusan sebagai berikut:

A. Provisioneel:

-Memerintahkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawas Pendaftaran tanah di Bandung untuk menanggukkan baliknama mengenai persil dan bangunan di atasnya, yang setempat lebih dikenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung, bila permohonan untuk itu diterima dari siapapun juga sampai mengenai hal ini telah ada putusan Hakim yang sudah men-

dapat kekuatan hukum (in kracht van gewijsde);

- B.I.a. Menyatakan transaksi jual beli persil dan bangunan di atasnya, setempat terkenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung, tidak syah menurut hukum berdasarkan ketentuan dalam pasal 1328 jo. 1320 KUH Perdata; dan
- b. Menghukum tergugat untuk atas biaya sendiri mengembalikan keadaannya seperti semula, sewaktu belum terjadi transaksi jual beli termaksud dan lagi;
- c. Menghukum tergugat mengganti kepada penggugat semua kerugian yang harus diderita oleh penggugat karenanya, jumlah mana sementara ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dengan perincian yang akan diberikan kelak;

Atau:

- B.II.a. Menyatakan transaksi jual beli persil dan bangunan di atasnya setempat lebih dikenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung batal karena tergugat tidak melakukan pembayarannya, dan
- b. Menghukum tergugat untuk atas biaya sendiri mengembalikan keadaannya seperti semula sewaktu terjadi transaksi jual beli termaksud dan lagi;
- c. Menghukum tergugat mengganti kepada penggugat semua kerugian yang harus diderita oleh penggugat karenanya jumlah mana sementara ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang perinciannya akan diberikan kelak;

Atau:

- B.III.a. Menyatakan harga pembelian kembali seperti tercantum dalam dakta Notaris Lien Tanudirdja SH No. 7 tanggal 6 Maret 1970 harus dibaca sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) serta bahwa persil dan bangunan di atasnya setempat terkenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung, dianggap telah dibeli kembali oleh penggugat dalam waktunya, dengan uang pembelian persil dan bangunan yang sama, masih ada pada penggugat; dan
- b. Menghukum tergugat untuk menanggung semua biaya-biaya yang timbul karena transaksi jual-beli dengan hak untuk membeli kembali ini kerugian-kerugian yang diderita oleh penggugat karenanya jumlah mana sementara ditetapkan

kan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang perinciannya akan diberikan kelak;

C. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat uang tunai sebesar Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap harinya kelambatan tergugat menjalankan keputusan Hakim yang sudah mendapat kekuatan hukum, pembayaran mana segera harus dilakukan dengan adanya kelambatan itu sendiri;

D. Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara menurut hukum;

bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan eksepsi oleh tergugat-asli atas dalil-dalil: bahwa dalil gugatan penggugat-asli di dasarkan atas jual-beli rumah yang dibuat sebagai formalitas dan pembuatan akta jual-beli atas tipu muslihat tergugat-asli; bahwa petitum gugatan penggugat-asli adalah pembatalan transaksi jual-beli, karena tergugat-asli belum membayar harga penjualannya; bahwa berdasarkan hal itu maka penggugat-asli belum membayar harga penjualannya; bahwa berdasarkan hal itu maka penggugat-asli secara sadar telah mengakui adanya transaksi jual-beli tersebut, sedangkan dibagian lain apa yang digugat penggugat-asli tersebut adalah samar-samar sehingga menyulitkan tergugat-asli untuk mengajukan jawaban-jawabannya; bahwa selanjutnya tergugat-asli mengajukan gugatan rekompensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil, bahwa tergugat-rekompensi telah melakukan wanprestasi atas perjanjian tanggal 6 Maret 1970 yang mengakibatkan kerugian pada penggugat-rekompensi; bahwa penggugat rekompensi telah memberikan waktu 2 atau 3 bulan dalam pengosongan rumah tersebut kepada tergugat-rekompensi tetapi sebaliknya tergugat-rekompensi telah menunjukkan itikad tidak baiknya yaitu secara diam-diam telah mengajukan permohonan penangguhan pembalikan nama persil sengketa kepada Kantor Pendaftaran Tanah; bahwa hingga kini kerugian-kerugian penggugat-rekompensi tersebut adalah berjumlah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) dengan perincian seperti tersebut dalam surat gugatan; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat-rekompensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberi putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

—Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan penggugat;

Biaya-biaya menurut hukum;

DALAM REKONPENSI:

- Menghukum tergugat dalam rekonpensi untuk membayar kerugian pada penggugat dalam rekonpensi uang sebesar Rp 4.000.000,— (empat juta rupiah) ditambah lagi kerugian sebesar 5 % (lima persen) sebulan dari tanggal 6 Januari 1971 sampai dengan saat putusan Pengadilan Negeri.
- Memerintahkan tergugat dalam rekonpensi untuk melaksanakan perjanjian 6 Maret 1970, yaitu segera menyerahkan persil Jalan Progo No. 20-20A tersebut, kepada pihak penggugat dalam rekonpensi dalam keadaan kosong.

—Biaya-biaya menurut hukum;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 21 Agustus 1971 No. 412/1970 Sipil, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

"Dalam kompensi:

"Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

"Menghukum penggugat membayar ongkos-ongkos perkara;

"Dalam rekonpensi:

"Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonpensi untuk sebagian;

"Menghukum tergugat dalam rekonpensi untuk membayar

"kerugian kepada penggugat dalam rekonpensi 3% sebulan sejak

"dimulainya wanprestasi yaitu tanggal 6 Mei 1970 sampai

"tanggal 6 Januari 1971 dari harga persil Rp 10.000.000,— (sepuluh

"juta rupiah);

"Memerintahkan tergugat dalam rekonpensi untuk melaksanakan

"perjanjian 6 Maret 1970 yaitu segera menyerahkan persil Jl.

"Progo 20-20A kepada penggugat dalam rekonpensi dalam

"keadaan kosong;

"Menolak hal yang selebihnya;

"Menghukum tergugat dalam rekonpensi untuk membayar

"ongkos perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp 2.000,—

"(dua ribu rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 20 September 1972 No. 108/1972/Perd./PTB., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

"Menerima permohonan banding dari pembanding semula penggugat dalam kompensi/tergugat dalam rekonpensi;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Agustus 1971 No. 412/Sipil/1970 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI LAGI:

Dalam Kompensi:

Menolak gugatan pemingbanding semula penggugat;

Dalam Rekonpensi:

Mengabulkan gugatan terbanding/penggugat dalam rekonpensi untuk sebagian;

Menghukum pemingbanding/tergugat dalam rekonpensi untuk melaksanakan perjanjian tanggal 6 Mei 1970 yaitu segera menyerahkan persil Jl. Progo 20-20A kepada terbanding/penggugat dalam rekonpensi dalam keadaan kosong;

Menolak gugatan untuk selebihnya;

Menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diajukan perlawanan atau upaya hukum lain;

Dalam Rekonpensi dan Kompensi:

Menghukum pemingbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 2.425,- (dua ribu empat ratus dua puluh lima rupiah)";

bahwa setelah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 19 Januari 1973 kemudian terhadapnya oleh penggugat-pemingbanding diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Januari 1973 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 3/1973 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Pebruari 1973;

bahwa setelah itu oleh tergugat-terbanding yang pada tanggal 7 Pebruari 1973 telah diberitahu tentang memori kasasi dari penggugat-pemingbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 Pebruari 1973;

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 saksama — diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu dapat diterima;

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

1. bahwa dalam pasal 1457 KUH Perdata disyaratkan bahwa pihak penjual harus menerima sejumlah uang dari pihak pembeli dan dalam perkara ini pembayaran tidak terbukti ada, jadi akte jual-beli No. 11/1970 tanggal 6 Maret 1970 batal;
2. bahwa tentang anak penggugat untuk kasasi yang sudah dewasa tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada penggugat untuk kasasi;
3. bahwa akte jual-beli No. 11/1970 dibikin pada tanggal 6 Maret 1970 sebagai jual-beli lepas dan pada hari itu juga dibuat akte No. 7 yang isinya pihak penjual (penggugat untuk kasasi) berhak membeli kembali dalam waktu 2 bulan; seharusnya akte No. 7 dibuat dahulu dan jika sudah liwat waktunya baru dibuat akte No. 11/1970;
4. bahwa petitum uitvoerbaar bij voorraad diajukan dalam tingkat banding dan tidak ditawarkan dahulu kepada penggugat untuk kasasi;

Menimbang:

mengenai keberatan ad. 1 :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena tentang hal yang dimaksud oleh penggugat untuk kasasi tersebut sudah

dengan tepat dipertimbangkan oleh *judex facti*, lagi pula keberatan itu pada hakekatnya berkenaan dengan penilaian hasil pembuktian, jadi mengenai penghargaan dari suatu kenyataan dan keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi dari sebab tidak mengenai hal kelalaian memenuhi syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang atau karena kesalahan mengetrapkan atau karena melanggar peraturan-peraturan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

mengenai keberatan ad.2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena tentang hal-hal yang dimaksud oleh penggugat untuk kasasi tersebut sudah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi;

mengenai keberatan ad 4:

bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena keberatan itu sudah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, lagi pula oleh karena Mahkamah Agung sudah akan menjatuhkan putusannya yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yang menghendaki keadaan yang sama seperti yang sudah dilaksanakan itu maka pembatalan putusan Pengadilan Tinggi sekedar mengenai pelaksanaan terlebih dahulu tersebut tidak ada perlunya lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi: Ny. Yosephine Kho Tien Nio tersebut harus ditolak;

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:

Menolak permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: Ny. *YOSEPHINE KHO LIEN NIO* tersebut ;

Menghukum penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 105,- (seratus lima rupiah).-

- (b) PENGADILAN TINGGI BANDUNG, B. Poerwoto S. Gandasubrata SH (Ketua), Goenawan SH dan Ny. Retnowulan Sutanto SH (Hakim-Hakim Anggota), R.E. Djaelani SH (Panitera-Pengganti);
Putusan tanggal 20 Nopember 1972.

No. 108/1972/Perd./PTB.

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

P U T U S A N

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai di bawah ini dalam perkara antara:

NY. JOSEPHINE KWO TIEN NIO, bertempat tinggal di Jalan Progo No. 20 Bandung, semula penggugat dalam konpensasi/tergugat dalam rekompensi, sekarang pemingbanding.

l a w a n :

P.T. BANK NISP bertempat tinggal di Jalan Cibeunying Bandung, semula tergugat dalam konpensasi, penggugat dalam rekompensi, sekarang terbanding.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca surat-surat tersebut, dan telah memperhatikan memori banding dari pemingbanding;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip uraian tentang hal ini segala pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 21 Agustus 1971 No. 412/1970 sipil, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

"Dalam konpensasi:

"Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima,

"Menghukum penggugat membayar ongkos perkara,

"Dalam Rekompensi:

"Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekompensi;

"Menghukum tergugat dalam rekompensi untuk membayar kerugian

"kepada penggugat dalam rekompensi 3% sebulan sejak

"dimulainya wanprestasi yaitu tanggal 6 Mei 1970 sampai

"tanggal 6 Januari 1971 dari harga persil Rp 10.000.000,-- (sepuluh

"juta rupiah);

"Memerintahkan tergugat dalam rekonsensi untuk melaksanakan
"perjanjian 6 Maret 1970 yaitu segera menyerahkan persil Jalan
"Progo 20-20A kepada penggugat dalam rekonsensi dalam
"keadaan kosong;

"Menolak hal yang selebihnya;

Menghukum tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ongkos
perkara yang hingga kini (sekarang) berjumlah Rp. 2.000,- (dua
ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pbanding, semula penggugat dalam
kompensi/tergugat dalam rekonsensi pada tanggal 5 Oktober 1971
telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap
putusan tersebut di atas, permohonan mana telah diberitahukan
kepada pihak lawan pada tanggal 11 Oktober 1971;

Menimbang, bahwa pihak pbanding semula penggugat
dalam kompensi, tergugat dalam rekonsensi telah mengajukan
memori banding, dan telah diberitahukan kepada pihak lawan
dengan seksama;

TENTANG HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan untuk pemeriksaan dalam
tingkat banding terhadap putusan tersebut diajukan oleh
pbanding semula penggugat dalam kompensi/tergugat dalam
rekonsensi dalam tenggang dan dengan cara serta memenuhi
syarat-syarat menurut Undang-Undang, oleh karena mana
permohonan itu dapat diterima;

Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa Hakim pertama telah menerima tangkisan
(exceptie) dari terbanding semula tergugat dengan menyatakan
gugatan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak jelas
(obscuur libel);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat
dengan Hakim pertama mengenai tangkisan tersebut, karena
menurut pendapat Pengadilan Tinggi gugatan pbanding,
semula penggugat, cukup jelas ya'ni pbanding semula
*penggugat menuntut pembatalan transaksi jual beli persil dan
rumah Jalan Progo No. 20 - 20A atas dasar dibuat secara
penipuan (bedrog, misleading) dan tidak menerima uang
pembelian (koopsom) dari pembeli; atau apabila jual-beli tersebut
dianggap sah, agar Pengadilan menyatakan harga penjualan*

dalam perjanjian penjualan rumah dengan hak membeli kembali dalam akte Notaris Lien Tanudirdja SH dibaca Rp. 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) dan dianggap telah dibeli kembali oleh pbanding semula penggugat;

bahwa dengan demikian tangkisan terbanding semula tergugat haruslah ditolak dan pokok perkaranya haruslah diadili;

Menimbang, bahwa sekarang terbanding semula tergugat menyangkal dalil-dalil pbanding, semula penggugat, dengan menyatakan bahwa jual-beli persil rumah sengketa dibuat secara sah dimuka pejabat pembuat akte tanah, tanpa ada unsur-unsur penipuan dan jual-beli mana adalah dalam rangka membayar hutang putra pbanding, semula penggugat, kepada terbanding, semula tergugat, maka menjadilah kewajiban pbanding, semula penggugat, untuk membuktikan adanya unsur penipuan dalam pembuatan perjanjian jual beli tersebut dan bahwanya uang pembelian tersebut belum diterima olehnya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan pbanding, semula penggugat, tidak dapat mengajukan bukti-bukti yang dapat menguatkan dalil-dalilnya tersebut sehingga dianggap tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa sebaliknya terbanding, semula tergugat, mengajukan sebagai bukti ialah akte-akte jual beli No. 11/1970 dibuat oleh pejabat pembuat akte tanah Tan Eng Kiam SH. (Bukti T.1 yang adalah sama dengan bukti P.1), yang merupakan suatu akte autentik sehingga merupakan suatu alat bukti sempurna mengenai apa yang tertulis di dalamnya (pasal 165 HIR) ya'ni bahwa persil dan rumah sengketa telah dijual dengan harga Rp. 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) dan bahwa penjual telah mengaku menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut dan untuk penerimaan uang itu akte tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi);

bahwa seperti dipertimbangkan di atas, pbanding, semula penggugat tidak berhasil untuk mengemukakan bukti-bukti perlawanan, sehingga apayang tercantum dalam akte autentik tersebut haruslah dianggap benar;

bahwa dengan demikian maka gugatan pbanding, semula penggugat, mengenai hal itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan pbanding, semula penggugat, agar rumah sengketa dalam perjanjian di muka Notaris Liem Tanudirdja SH ditentukan sebanyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dianggap telah dibeli kembali oleh

pembandingan, semula penggugat;

bahwa adalah benar apa yang dikemukakan oleh pembandingan, semula penggugat, bahwa rumah sengketa telah dijual dengan harga Rp 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) seperti tercantum dalam akte jual beli sedangkan dalam akte Notaris Lien Tanudirja SH No. 7 tertanggal 6 Maret 1970 telah ditentukan harga untuk dapat dibeli kembali sebesar Rp 18.000.000,-- (delapan belas juta rupiah) sehingga sebagai suatu perjanjian jual dengan hak untuk membeli kembali, perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pasal 1519 BW karenanya pembandingan semula penggugat mohon agar harga tersebut dibaca Rp 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah);

bahwa dari akte Notaris tersebut ternyata kedua belah pihak telah bersepakat untuk menentukan harga pembelian kembali rumah tersebut sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang adalah bertentangan dengan ketentuan pasal 1519 BW. *tetapi penyimpangan mana boleh saja diadakan berdasarkan asas contracteer vrijheid*, dalam membuat perjanjian-perjanjian;

bahwa seandainya persetujuan penentuan harga beli kembali tersebut dianggap bertentangan dengan hukum sekalipun, quod non, tetapi untuk merubahnya menjadi Rp 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) dalam perkara ini tidak relevant lagi, mengingat bahwa perjanjian tersebut telah ditentukan pula suatu jangka waktu untuk membeli kembali ya'ni selama 2 bulan, selambat-lambatnya tidak dapat mengajukan bukti-bukti bahwa ia telah membayar kembali harga jual tersebut, sehingga berdasarkan ketentuan dalam perjanjian tersebut dan pasal 1521 BW, rumah sengketa secara mutlak telah menjadi milik terbanding, semula tergugat dan gugurlah hak pembandingan, semula penggugat untuk membelinya kembali;

bahwa dengan demikian maka gugatan pembandingan semula penggugat mengenai hal ini harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa tuntutan pembandingan semula penggugat mengenai ganti kerugian dengan sendirinya haruslah ditolak pula;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka gugatan pembandingan semula penggugat, dalam konpensi, haruslah ditolak dan karenanya putusan a quo haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa pembandingan, semula penggugat, adalah pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa pada pokoknya terbanding, semula penggugat, dalam rekonpensi, minta agar ketentuan-ketentuan dalam akte Notaris Lien Tanudirja SH No. 7 tertanggal 6 Maret 1970 dilaksanakan dan agar pembeding, semula tergugat dalam rekonpensi, dihukum menyerahkan persil dan rumah sengketa dalam keadaan kosong berdasarkan pasal 1 (bukti T.2 sama dengan P.2) ;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut dibuat secara akte autentik karenanya mempunyai kekuatan bukti sempurna tentang kebenarannya mengenai isinya, sedangkan pembeding, semula tergugat dalam rekonpensi, tidak dapat mengajukan bukti-bukti penyangkalan yang melumpuhkannya, maka gugatan tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terbanding, semula penggugat dalam rekonpensi, menuntut pula uang ganti rugi sebanyak 5% sebulan dari harga pembelian Rp 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah) sejak pembeding, semula tergugat dalam rekonpensi, melakukan wanprestatie yang oleh hakim pertama disetujui sebanyak 3% sebulan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa sesuai dengan ketentuan dalam perjanjiannya sendiri maka dalam hal adanya wanprestatie hanyalah dapat dituntut pengosongan rumah tersebut dimana perlu dengan bantuan pihak yang berwajib dan tidak ditentukan adanya ganti kerugian bagi pihak pembeli rumah, sehingga tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terbanding semula penggugat dalam rekonpensi dalam tingkat banding telah memohon agar putusan Pengadilan Tinggi dapatlah ditentukan secara UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD;

Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku permohonan semacam itu dapat disusulkan dalam tingkat banding (pasal 344 ayat 3 RV) lagi pula ternyata bahwa dalam perkara ini telah diajukan alat bukti tertulis berupa akte Notaris sehingga memenuhi ketentuan pasal 180 HIR untuk dapat dinyatakan UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD dan karenanya permohonan tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka putusan a quo haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili lagi;

Menimbang, bahwa pembeding, semula tergugat dalam rekonpensi, adalah pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara

dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menerima permohonan banding dari pbanding semula penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekompensi;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Agustus 1971 No. 412/Sipil/1970 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI LAGI:

Dalam Kompensi:

Menolak gugatan pbanding semula penggugat;

Dalam Rekompensi:

Mengabulkan gugatan terbanding/penggugat dalam rekompensi untuk sebagaian;

Menghukum pbanding/tergugat dalam rekompensi untuk melaksanakan perjanjian tanggal 6 Maret 1970 yaitu segera menyerahkan persil jalan Progo No. 20-20A kepada terbanding/penggugat dalam rekompensi dalam keadaan kosong;

Menolak gugatan untuk selebihnya;

Menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diajukan perlawanan atau upaya hukum lain;

Dalam Kompensasi dan Rekompensi:

Menghukum pbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 2.425,- (dua ribu empat ratus dua puluh lima rupiah);

- (c) PENGADILAN NEGERI BANDUNG, J. Djohansjah SH (Hakim Ketua), Norati SH dan Leo Hutagalung SH (Hakim-Hakim-Anggota), Ny. Rahaju Setijawati SH (Panitera-Pengganti); Putusan tanggal 21 Agustus 1971.

No. 412/1970 Sipil.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Negeri di Bandung yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan yang berikut didalam perkara antara:

Ny. *JOSEPHINE KHO TIEN NIO*: untuk urusan ini memilih domicili advocatnya Rd. Hoesien Soemadiredja SH di Bandung Jl. Cipaganti No. 6 yang menanda tangani dan mengajukan surat kuasa khusus sebagai penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekompensi.

lawan:

PT BANK NISP: berkedudukan di Bandung selanjutnya disebut sebagai tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekompensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah melihat surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa bunyi surat gugatan-penggugat tertanggal 14 Nopember 1970 yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri (I) Bandung pada tanggal 14 Nopember 1970 adalah sebagai berikut:

Bahwa atas kebaikan tuan I. Lopolalan, pada waktu itu salah seorang komisaris dari tergugat, Frans Wisnu Erlangga putra dari penggugat dengan tuan Adres Darmawan, telah mendapat kredit dari tergugat untuk suatu proyek di daerah Sukabumi;

bahwa, kredit termaksud diberikan kepada F.W. Erlangga tanpa suatu zaklijke borg berupa apapun;

bahwa kredit tadi kemudian diperbesar (opgevoerd) sampai

suatu jumlah yang besar sekali;

bahwa pada suatu ketika tergugat mendesak F.W. Erlangga untuk memberikan jaminan barang dengan dalih sekedar agar pemberian kredit itu dapat dipertanggung jawabkan terhadap direksi tergugat di Jakarta;

bahwa kemudian tergugat berhasil membujuk (bewegen) penggugat, sebagai orang tua F.W. Erlangga, untuk memberikan barang jaminan untuk hutang F.W. Erlangga itu;

bahwa pemberian jaminan itu menurut tergugat, harus dilakukan dihadapan Notaris, bahkan Notaris dan waktunya pun telah ditentukan oleh tergugat;

bahwa dengan keinginan tergugat, penggugat dengan disertai oleh suaminya, Tuan Andreas Darmawan, pada tanggal 6 Maret 1970 telah datang di kantor Notaris Tan Eng Kiam di Jalan Citarum No. 14 Bandung, menghadap pada Notaris tersebut, yang ternyata sebelumnya telah dihubungi oleh fihak tergugat serta dengan siapa kiranya telah dibicarakan masak-masak persoalannya dengan cara-cara yang terbaik untuk kepentingan tergugat, halmana kiranya dapat disimpulkan diantaranya dari pernyataan Notaris Lien Tanudirdja sendiri pada penggugat pada tanggal 12 Nopember 1970 bahwa Mr. Tan Eng Kiam seharusnya lebih mengetahui hal ini karena mengenai hal ini beliau heeft de meeste besprekingen gevoerd;

bahwa di kantor Notaris Tang Eng Kiam SH. kiranya segala sesuatu yang berkenaan dengan maksud semula (oorsprokelijkdoel) dari penggugat; untuk maksud mana penggugat telah datang di Jalan Citarum No. 14 di Bandung sudah selesai dipersiapkan oleh pihak Notaris Tan Eng Kiam SH. hingga hanya tinggal membacakan serta menandatangani saja oleh pihak yang bersangkutan;

bahwa ketika penggugat dalam membacakan akta mendengar dipergunakan kata-kata penjual, pembeli, menjual, membeli penggugat telah menginterrumpeer pembacaan itu dengan pertanyaan: mengapa menjual, bukankah maksudnya memberikan jaminan saja?, pertanyaan mana dijawab oleh pihak tergugat bahwa hal ini hanyalah untuk formalitasnya saja;

bahwa sesudah selesai dibacakan dan ditandatangani akta itu oleh yang bersangkutan, maka Notaris Tan Eng Kiam SH menyatakan, bahwa tugasnya selaku pejabat agraris telah selesai dengan ditandatangani akta tadi oleh pihak-pihak yang bersangkutan serta selanjutnya penggugat dan tergugat dipersilahkan untuk

menghadap Notaris Lein Tanudirdja SH.;

bahwa penggugat sebelumnya sama sekali tidak mengetahui, bahwa Tan Eng Kiam SH itu adalah seorang pejabat agraris, bahkan dia tidak mengetahui apa sesungguhnya pejabat agraria itu, penggugat mengira bahwa Tan Eng Kiam SH adalah seorang Notaris;

bahwa untuk selanjutnya penggugat hanya menuruti saja apa yang digariskan oleh yang "Pegang pimpinan" pada waktu itu;

bahwa dalam hubungan ini perlu sekali dicatatkan di sini, bahwa dalam akta jual-beli yang telah dibacakan oleh Tang Eng Kiam SH tadi dinyatakan bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas, dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan (kwitansi);

bahwa sebenarnya penggugat tidak pernah menerima, bahkan tidak pernah melihat sekalipun uang termaksud, akan tetapi walaupun demikian, mengingat bahwa "de hele vertoning" hanyalah dimaksudkan sebagai suatu formalitas saja, penggugat sama sekali tidak berkeberatan akan dicantumkan pernyataan tadi;

malah sebaliknya apabila penggugat benar-benar menerima uang pembeliannya, berarti bahwa tindakan yang baru selesai dilakukannya itu adalah benar-benar merupakan transaksi jual beli dan tidak lagi sekedar formalitas saja untuk maksud yang sebenarnya, yaitu hanya untuk memberikan jaminan saja untuk hutang F.W. Erlangga;

bahwa vertoning babak pertama tadi kemudian diakhiri dengan secondactnya dalam babak mana Notaris Lein Tanudirdja SH langsung membacakan akta perjanjian No. 7 tanggal 6 Maret 1970, yang isinya pada pokoknya menyatakan, bahwa penggugat berhak membeli kembali persil serta bangunan di atasnya, setempat lebih dikenal dengan Jalan Progo No. 20-20A Bandung dalam waktu 2 (dua) bulan sesudah ditandatanganinya akta jual beli No. 11/1970 itu, dengan harga Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);

bahwa dari segala sesuatunya terurai di atas, jelas kiranya bahwa hal yang atas bujukan pihak tergugat, telah disetujui oleh penggugat, yaitu pemberian jaminan untuk hutang F.W. Erlangga, dihidangkan (opgediend) oleh tergugat atas bantuan dari Tan Eng Kiam SH cs. dalam konstruksi "Koop en Verkoop met het

recht van wederinkoop", dimaksud dalam KUH Perdata pasal 1519 s/d 1532;

bahwa pasal 1519 KUH Perdata jelas menentukan:

"Het vermogen om het verkochte weder in te kopen spruit voort uit een bedingte waarbij de verkoper zich het recht voorbehoud om het verkochte terug nemen, tegen teruggave de oorspronkelijke kopprijs, en de vergoeding waarvan in article 1532 gesproken wordt";

bahwa ketentuan pasal 1519 KUH Perdata tadi tidak dapat dirubah dielakan dengan mempergunakan jalan suatu manoeuvre bertalian dengan bentuk (vorm dalam mana lembaga hukum yang bersangkutan dituangkan);

bahwa dalam hubungannya dengan pasal 1519 KUH Perdata ini penggugat mohon perhatian sepenuhnya dari Pengadilan Negeri di Bandung dan dari instansi yang mempunyai wewenang mengadakan pengawasan atas para Notaris, bahwa Notaris Lien Tanudirdja SH selaku Sarjana Hukum dan sebagai Notaris, setidaknya-tidaknya dapat dianggap ahli dalam bidang hukum perdata, telah membiarkan dicantumkan ketentuan, bahwa penggugat berhak membeli kembali persil dan bangunan yang bersangkutan dengan harga Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), sedangkan Notaris itu tahu benar bahwa dalam akta pejabat no. 11/1970, tanggal 6 Maret 1970, jual beli itu dilakukan dengan harga Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

bahwa dengan demikian jelas kiranya, bahwa transaksi jual beli persil dan bangunan Jalan Progo No. 20-20A Bandung antara penggugat dengan tergugat itu;

- a. Menurut hukum tidak mempunyai kekuatan hukum, karena ternyata didasarkan pada suatu misleiding (istilah hukum yang dipergunakan dalam perundang-undangan positif di Indonesia ialah: bedrog) yang telah dilakukan oleh pihak penggugat (pasal 1328 jo 1320 KUH Perdata).
- b. Kalau toch transaksi jual beli tadi harus dianggap syah - quod non maka haruslah dicatatkan di sini, bahwa uang pembelannya (koopson) sampai sekarang tidak pernah diberikan kepada penggugat oleh tergugat, karena hal mana berdasarkan pasal 1517, 1266, 1267 KUH Perdata, penggugat berhak untuk memohon agar transaksi temaksud dinyatakan batal dengan hak atas penggantian biaya, kerugian-kerugian dan Interessen disamping tuntutan supaya tergugat mengembalikan keadaan-

nya seperti semula;

bahwa selain dari itu berdasarkan pasal 1519 KUH Perdata harga pembelian kembali seperti yang tercantum dalam akta Notaris Lien Tanudirdja SH No. 7 tanggal 6 Maret 1970, harus dibaca Rp 10.000.000,-- (sepuluh juta rupiah), hingga dengan demikian persil dan bangunan Jalan Progo No. 20-20A Bandung itu harus dianggap telah dibeli kembali dalam waktunya oleh penggugat dengan uang pembelian dari transaksi pada tanggal 6 Maret 1970, yang belum diberikan oleh tergugat kepada penggugat, yaitu jika seandainya unsur-unsur yang dikemukakan di atas pada angka 20 tidak dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri;

Dalam hal ini segala kerugian yang dapat timbul karenanya harus dipikul oleh tergugat;

Berkenaan dengan hal-hal terurai di atas, maka dengan ini penggugat mohon dengan hormat sudi kiranya Pengadilan Negeri di Bandung berkenan memutuskan:

A. *PROPISIONEEL*:

Memerintahkan kepada Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran tanah di Bandung untuk menanggukhan baliknama mengenai persil dan bangunan di atasnya, yang setempat lebih dikenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung. Bila permohonan untuk itu diterima dari siapapun juga, sampai mengenai hal ini telah ada Putusan Hakim yang sudah mendapat kekuatan hukum (in kracht van gewijsde).

- A.I.a. Menyatakan transaksi jual beli persil dan bangunan di atasnya, setempat terkenal dengan Jalan Progo No. 20-20A Bandung, tidak syah menurut hukum berdasarkan ketentuan dalam pasal 1328 yo. 1320 KUH Perdata; dan
- b. Menghukum tergugat untuk atas biaya sendiri mengembalikan keadannya seperti semula, sewaktu belum jadi transaksi jual beli termaksud, dan lagi
- c. Menghukum tergugat menggaji kepada penggugat semua kerugian yang harus diderita oleh penggugat karenanya, jumlah mana sementara ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), dengan perincian yang akan diberikan kelak.

A t a u :

- A.II.a. Menyatakan transaksi jual beli persil dan bangunan di atasnya, setempat lebih dikenal dengan Jalan Progo no. 20-20A

Bandung batal karena tergugat tidak melakukan pembayarannya; dan

- b. Menghukum tergugat untuk atas biaya sendiri mengembalikan keadaannya seperti semula sewaktu belum terjadi transaksi jual beli termaksud; dan lagi
- c. Menghukum tergugat mengganti kepada penggugat semua kerugian yang harus diderita oleh penggugat karenanya jumlah mana sementara ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) yang perinciannya akan diberikan kelak.

A t a u :

- A.III.a. Mengatakan harga pembelian kembali seperti tercantum dalam akte Notaris Lien Tanudirdja SH No. 7 tanggal 6 Maret 1970, harus dibaca sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) serta bahwa persil dan bangunan di atasnya, setempat terkenal dengan Jl. Progo No. 20-20A Bandung, telah dibeli kembali oleh penggugat dalam waktunya, dengan uang pembelian persil dan bangunan yang sama, yang masih ada pada penggugat; dan
- b. Menghukum tergugat untuk menanggung semua biaya-biaya yang timbul karena transaksi jual beli dengan hak untuk membeli kembali ini, kerugian-kerugian yang diderita oleh penggugat karenanya, jumlah mana sementara ditetapkan sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang perinciannya akan diberikan kelak ;
- c. Menghukum tergugat untuk membayar kepada penggugat uang tunai sebesar Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk tiap-tiap harinya kelambatan tergugat menjalankan keputusan hakim yang sudah mendapat kekuatan hukum, pembayaran mana harus segera dilakukan dengan adanya kelambatan itu sendiri;

B. Menghukum tergugat membayar ongkos perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk penggugat datang menghadap kuasanya Mr. R. Hoesein Soemadiredja berdasarkan surat kuasa tertanggal 14 Nopember 1970 dan untuk tergugat datang menghadap kuasanya Tanu Subroto SH berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Januari 1971.

Menimbang, bahwa oleh karena usaha Hakim untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak berhasil, lalu surat gugatan dibacakan dipersidangan.

Menimbang, bahwa tergugat selanjutnya memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa yang menjadi dasar dari pada gugatan penggugat konventie/tergugat rekonventie (fundamentum potensii) ialah menurut hemat penggugat bahwa jual beli persil berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Progo No. 20-20A Bandung, adalah tidak syah dan hanya semata-mata dibuat sebagai formalitas belaka;

Bahkan ditambahkan oleh penggugat konventie/tergugat rekonventie, bahwa penggugat dalam konventie/tergugat dalam rekonventie merasa ditipu oleh tergugat dalam konventie/penggugat dalam rekonventie dalam hal membuat akta jual beli tersebut;

bahwa jual beli dibuat antara penggugat (dalam hal ini dibantu seperlunya oleh suaminya Sdr. Andreas Darmawan) dengan pihak tergugat dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris Tan Eng Kiam SH dengan akta jual beli No. 11/1970 tertanggal 6 Maret 1970.

bahwa sedangkan yang menjadi tuntutan (petitum) penggugat dalam gugatannya tersebut antara lain adalah membatalkan transaksi jual beli tersebut dengan alasan "*karena tergugat tidak melakukan pembayaran*" Dus penggugat secara sadar telah mengakui sahnyanya transaksi jual beli tersebut yang mana menurut hemat penggugat bahwa berhubung tergugat "*tidak/belum membayarnya*" harga penjualan itu maka penggugat mohon dibatalkan perjanjian jual beli tersebut.

bahwa dengan demikian gugatan penggugat adalah samar-samar (obscuur libel), sehingga menyulitkan tergugat untuk mengajukan jawaban atau perlawanan terhadap gugatan penggugat tersebut;

bahwa menurut yurisprudensi yang berlaku, suatu gugatan yang samar-samar (obscuur libel) sudah seharusnya ditolak, atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka oleh karena alasan-alasan tersebut di atas tadi, tergugat dalam konventie/penggugat dalam rekonventie mohon dengan hormat agar supaya gugatan penggugat dalam konventie/tergugat

dalam reconventie ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENTIE:

bahwa bilamana Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan eksepsi tergugat tersebut di atas, maka tergugat menghaturkan jawaban sebagai berikut mengenai pokok perkara:

bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam jawaban dalam eksepsi mohon diterima sebagai telah pula diuraikan di dalam jawaban pokok perkara ini;

bahwa penggugat dalam gugatannya mengakui adanya hutang dari putranya yang bernama F.W. Erlangga pada tergugat, yang dikatakan bahwa hutang tersebut diperolehnya karena "kebaikan" dari tuan Lopolalan, seorang komisaris dari tergugat (Jabatan sebenarnya Tuan Lopolalan pada tergugat adalah sebagai penasihat dan bukan komisaris);

bahwa selanjutnya dikatakan oleh penggugat bahwa kredit mana diperoleh "tanpa suatu zakelijke borg berupa apapun";

bahwa lupa kiranya penggugat (atau memang sengaja berlagak lupa) bahwa putranya itu Sdr. F.W. Erlangga pernah menandatangani suatu perjanjian Kredit, yang mana penggugat sendiri juga turut *menandatangani* perjanjian itu sebagai orang yang menjamin hutang tersebut, jauh sebelum tanggal dilakukannya jual beli persil tersebut dibuat, (Perjanjian kredit dibuat pada tanggal 1 Juni 1969 sedangkan jual beli dibuat pada tanggal 6 Maret 1970);

bahwa jadinya nyata di sini penggugat bukan "dibujuk" oleh tergugat untuk memberikan jaminan atas hutang putranya itu berupa membuat akta jual beli dihadapan Notaris pada tanggal 6 Maret 1970, karena jauh sebelum 6 Maret 1970 itu penggugat sudah memberikan persil berikut rumahnya sebagai jaminan atas hutang putranya, yakni turut sertanya penggugat menandatangani surat perjanjian kredit tertanggal 1 Juni 1969;

bahwa perbuatan akta jual beli atas persil berikut bangunan yang ada di atasnya itu (akta No. 11/1970 tertanggal 6 Maret 1970) serta perjanjian untuk membeli kembali persil tersebut dalam waktu 2 (dua) bulan setelah penandatanganan akta jual beli tersebut (perjanjian No. 7 tertanggal 6 Maret 1970 yang dibuat antara tergugat dengan penggugat dihadapan Notaris Tan Eng Kiam SH dan Notaris Lien Tanudirdja SH adalah sebagai relisasi. Perjanjian

Kredit tertanggal 1 Juni 1969 untuk penyelesaian hutang putranya itu;

bahwa akan tetapi kini penggugat mendalihkan seolah-olah penggugat "ditipu" oleh tergugat untuk membuat akta jual beli itu, walaupun kemudian dalam surat gugatan itu juga penggugat mengakui sendiri adanya transaksi jual beli itu akan tetapi "belum dibayar";

bahwa penggugat selalu didampingi oleh suaminya (Sdr. Adreas Darmawan seorang intelek yang sudah ada umur dan juga seorang pedagang yang sudah berkecimpung di dunia perdagangan selama puluhan tahun) apakah dapat begitu saja dibujuk oleh tergugat untuk menyerahkan harta bendanya yang begitu berharga berupa rumah tingganya sendiri kepada tergugat sebagai jaminan hutang, yaitu hutang yang dikatakan oleh penggugat sebagai "hutang dari putranya";

bahwa apakah ada suatu orang yang mau menjaminkan dan menyerahkan hartanya yang berharga kepada orang lain tanpa suatu kepentingan apapun terhadap hutang yang ia jamin ?;

Apakah penggugat (yang dalam hal ini didampingi oleh suaminya) "*tidak mengerti*" apa artinya atau akibatnya kalau menandatangani suatu akta jual beli dihadapan Notaris? Apakah ini dapat dikatakan hanya sekedar "*pura-pura*" dan hanya sebagai "*suatu formalitas*" sebagaimana yang didalihkan oleh penggugat dalam gugatannya ?

bahwa kemudian penggugat mengatakan dalam gugatannya itu "Sebenarnya penggugat tidak pernah menerima, bahkan tidak pernah melihat sekalipun uang termaksud".

Apakah penggugat tidak tahu atau pura-pura tidak tahu bahwa harga jual beli telah diperhitungkan dengan sebagian hutang putranya pada tergugat yang mana penggugat turut menjaminkannya;

bahwa kalau umpamanya benar dalil penggugat bahwa ia dibujuk dan tertipu oleh tergugat (quod-non) sehingga ia menandatangani akta jual beli tertanggal 6 Maret 1970 tersebut dihadapan Notaris Tan Eng Kiam SH. dan Notaris Lien Tanudirdja SH maka apakah suami penggugat menulis pada tergugat (surat tertanggal 29 April 1970 yang bersama ini dilampirkan (foto copynya) untuk meminta pertimbangan/kebijaksanaan tergugat memberikan perpanjangan waktu 2 atau 3 bulan untuk memenuhi kewajiban sebagaimana termuat pada perjanjian No. 7 tertanggal 6 Maret 1970 (yakni kewajiban untuk segera mengosongkan

rumah tersebut);

bahwa apakah surat itu juga dibujuk atau ditipu oleh tergugat untuk menulisnya ?

bahwa bukanlah suatu fakta/kenyataan lagi dengan adanya surat ini sudah jelas penggugat mengakui syahnya transaksi jual beli tertanggal 6 Maret 1970 yang dibuat antara penggugat dengan tergugat dihadapan NOTARIS Pejabat pembuat akta tanah Tan Eng Kiam SH.

bahwa selanjutnya penggugat mendalilkan perjanjian No. 7 tanggal 6 Maret 1970 yang dibuat dihadapan Notaris Lien Tanudirdja SH adalah bertentangan dengan pasal 1519 B.W. karena menurut hemat penggugat harga untuk membeli kembali persil serta bangunan di atasnya seharusnya sama dengan harga pembelian asal, yaitu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan cantumkan dalam perjanjian tersebut, dan hal ini katanya tidak sesuai dengan pasal 1519 BW tadi (vide sub 21 surat gugatan);

bahwa sangat disayangkan dalam hal ini penggugat hanya melihat/menelaah hal tersebut dari pasal 1519 BW semata-mata, akan tetapi tidak dilanjutkan pada pasal 1532 BW. sebagaimana dikatakan dalam pasal 1519 BW yang disebut tadi;

bahwa untuk lebih memberi peringatan pada penggugat, baiklah tergugat bersama ini membantu penggugat mengutip pasal yang disebut penggugat tadi lebih lanjut, yaitu pasal 1532 BW;

bahwa pasal 1532 BW berbunyi sebagai berikut:

—Sipenjual yang menggunakan haknya untuk membeli kembali, tidak saja diwajibkan mengembalikan seluruh harga pembelian asal, tetapi juga diwajibkan mengganti semua biaya menurut hukum yang telah dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembelian serta penyerahannya, begitu pula biaya yang perlu untuk pembetulan-pembetulan dan biaya-biaya yang menyebabkan barangnya yang dijual bertambah harganya, sejumlah tambahanya ini;

—la tidak dapat memperoleh penguasaan atas barang yang dibeli kembali selain setelah memenuhi segala kewajiban ini;

bahwa adapun selisih harga antara 10 juta rupiah dengan 18 juta rupiah itu adalah disebabkan karena nilai rumah dan persil tersebut menurut transaksi tergugat pada saat itu adalah 10 juta rupiah, sedangkan hutang penggugat/putra penggugat pada tergugat pada saat itu adalah 18 juta rupiah;

Jadi kalau umpamanya ditentukan juga harga pembelian

kembali sebanyak 10 juta rupiah atau suatu jumlah yang kurang dari 18 juta rupiah, maka tergugat kuatir rumah dan persil tersebut, akan dibeli kembali oleh penggugat. Sedangkan sisa hutangnya kurang lebih 8 juta rupiah akan terkatung-katung tanpa suatu jaminan apapun lagi;

bahwa apakah pasal 1519 BW atau pasal-pasal lainnya yang ada di dalam buku III BW adalah pada umumnya merupakan "Hukum Penambah" (aanvullend recht), bukan hukum keras atau hukum yang memaksa. Peraturan-peraturan yang ditetapkan dalam buku III BW itu hanyalah disediakan dalam hal oleh para pihak yang berkontrak tidak telah dibuat peraturan sendiri.

Apakah benar dalil penggugat bahwa setiap perjanjian harus sesuai dengan pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) (vide sub 18 surat gugatan);

Tidaklah juga penggugat mengetahui bahwa mengenai perjanjian itu buku III menganut OPEN SYSTEEM. Dus setiap persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya (vide pasal 1338 BW);

DALAM REKONVENTIE:

bahwa yang telah dikemukakan dalam konventie, mohon diterima sebagai apa yang telah dikemukakan dalam rekonventie.

bahwa dengan adanya wanprestasi dari pihak tergugat dalam rekonventie/penggugat dalam konventie, dalam hal ini perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Lien Tanudirdja SH. tertanggal 6 Maret 1970, maka pihak penggugat dalam rekonventie/penggugat dalam konventie telah menderita kerugian;

bahwa kerugian mana ditimbulkan karena tergugat rekonventie/penggugat konventie tidak memenuhi perjanjian tersebut, sebagaimana yang pernah tergugat rekonventie/penggugat konventie janjikan, bahwa akan segera mengosongkan persil yang dijualnya itu (Jl. Progo No. 20-20A) bilamana ia tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali persil tersebut pada tanggal 6 Mei 1970;

bahwa walaupun tergugat dalam rekonventie/menggugat dalam konventie pernah mengajukan permohonan pada penggugat rekonventie, untuk penangguhan pengosongan rumah tersebut selama 2 atau tiga bulan (lampiran No. I), akan tetapi secara diam-diam, sebaliknya tergugat rekonventie mengajukan surat pada kantor pendaftaran tanah, untuk penangguhan pembalikan nama dari persil tersebut di atas (lampiran No. II);

bahwa untuk tindakan-tindakan tergugat dalam rekonventie tersebut di atas, penggugat dalam rekonventie berhak menuntut kerugian;

bahwa dengan demikian tindakan tergugat dalam rekonventie tersebut, mengandung itikad buruk dalam pelaksanaan perjanjian tanggal 6 Maret 1970 yang mana berakibat kerugian bagi penggugat dalam rekonventie;

bahwa kerugian mana ditaksir oleh penggugat dalam rekonventie, sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah), dengan perincian:

Harga pembelian persil sebesar Rp 10.000.000,-;

Kerugian dihitung 5% (lima persen) sebulan terhitung sejak dimulainya wanprestasi yaitu tanggal 6 Mei 1970 sampai dengan tanggal 6 Januari 1971 yaitu $8 \text{ bulan} \times 5\% \text{ Rp } 10.000.000,- = \text{Rp. } 40.000.000,-$ atau dikurangi menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri;

M a k a :

Oleh karena alasan-alasan tersebut di atas tadi, tergugat dalam konventie/penggugat dalam rekonventie mohon dengan hormat kehadapan Bapak Ketua, sudilah kiranya berkenan memutuskan:

DALAM KONVENTIE:

- Menolak, atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat menerima gugatan penggugat;
- Biaya-biaya menurut hukum;

DALAM REKONVENTIE:

- Menghukum tergugat dalam rekonventie untuk membayar kerugian pada penggugat dalam rekonventie, uang sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) ditambah lagi kerugian sebesar 5% (lima persen) sebulan dari tanggal 6 Januari 1971 sampai dengan saat putusan Pengadilan Negeri.
- Memerintahkan tergugat dalam rekonventie, untuk melaksanakan perjanjian 6 Maret 1970, yaitu segera menyerahkan persil Jl. Progo No. 20-20A tersebut, kepada pihak penggugat dalam rekonsensi dalam keadaan kosong.
- Biaya menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut penggugat telah menghaturkan replik sebagaimana terlampir dan selanjutnya

mengenai segala sesuatu yang terjadi dipersidangan didalam pemeriksaan perkara ini untuk singkatnya ditunjuk pada berita acara yang bersangkutan dan dapat dianggap tercantum didalam pertimbangan ini.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM KONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud gugatan adalah seperti diuraikan di atas;

Menimbang, tentang tangkisan (exemptie) dari tergugat, bahwa gugatan penggugat adalah merupakan suatu "Obccuur libel" sehingga menyulitkan tergugat untuk mengajukan jawaban atau perlawanan terhadap gugatan tersebut;

bahwa pada pokoknya penggugat mula-mula dalam uraiannya mengemukakan bahwa penggugat, sebagai orang tua dari FW Erlangga, untuk memberikan barang jaminan untuk hutang FW. Erlangga itu;

bahwa selanjutnya penggugat menuntut pembatalan transaksi jual beli persil sengketa atas dasar disatu pihak karena jual beli tersebut hanyalah merupakan formalitas belaka, sedangkan di lain pihak karena tergugat tidak melakukan pembayaran, sehingga penggugat mengakui syahnya transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa berhubung dengan tangkisan (exemptie) dari tergugat tersebut, maka kesempatan yang diberikan kepada penggugat untuk menjelaskan secara nyata dasar dari gugatannya itu (de feitelijke grondslag van de eis) tidak digunakan dengan baik oleh penggugat, melainkan di dalam repliknya penggugat hanyalah mengulangi petitum daripada gugatannya saja;

Menimbang, bahwa oleh karena demikian dan dimana tangkisan (exemptie) dari tergugat adalah beralasan, maka gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dimana tangkisan (ekseptie) tersebut sudah menyangkut pokok perkara, maka tentang pokok perkara tidaklah perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa adalah adil apabila penggugat sebagai pihak yang gugatannya dinyatakan tidak dapat diterima harus memikul ongkos-ongkos dalam perkara ini;

Memperhatikan Undang-Undang dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

DALAM REKONPENTIE:

Menimbang, bahwa bunyi surat balasan adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa tergugat pada pokoknya menyangkal bahwa adanya transaksi jual beli sengketa dengan alasan bahwa maksud sebenarnya dari apa yang dituangkan dalam bentuk akta jual beli No. 11/1970 tanggal 6 Maret 1970 dihadapan Notaris adalah pemberian jaminan, tidak lain dan tidak bukan dari itu seperti justru didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya tergugat menyangkal tentang kemungkinan adanya kerugian bagi penggugat seperti digambarkan olehnya itu dengan mengemukakan pembelaan sebagaimana lebih lanjut dikemukakan oleh tergugat di dalam jawabannya itu dan untuk singkatnya harus dianggap seperti termuat pula di dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa karena sangkalan tersebut maka penggugat yang berkewajiban untuk membuktikan kebenarannya itu telah melampirkan dipersidangan surat-surat bukti berupa:

1. Akta jual beli persil Jl. Progo No. 20-20A tanggal 6 Maret 1970 No. 11/1970 (P1);
2. Akta perjanjian tanggal 6 Maret 1970 No. 7 (P2);
3. Surat dari Oei Eng Giap tertanggal 29 April 1970;
4. Rekening koran atas nama F.W. Erlangga;

Menimbang, bahwa akta jual beli No. 11/70 ternyata bahwa tergugat telah menjual kepada RASJIM WIRAATMADJA SH yang bertindak sebagai Direktur dari dan selaku demikian untuk dan atas nama perseroan terbatas PT Bank NISP berkedudukan di Bandung, sebuah bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah tersebut yaitu berupa sebuah rumah tinggal setempat terkenal sebagai Jl. Progo No. 20-20A;

bahwa tergugat mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut (vide Bukti P.1 biru);

Menimbang, bahwa selanjutnya dari akta perjanjian tanggal 6 Maret 1970 No. 7 pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

"Selama dua bulan sejak penandatanganan akta jual beli tersebut atau selambat-lambatnya tanggal enam Mei tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh, pihak kedua berhak membeli kembali persil tersebut di atas dengan harga sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah);

Jika hak tadi itu tidak dipergunakan dalam waktu yang tersebut

di atas, maka hak itu dengan sendirinya menjadi gugur dan fihak kedua dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengingatkan dirinya untuk segera menyerahkan persil tersebut kepada pihak pertama tanpa suatu ganti kerugian berupa apapun juga; Apabila pihak kedua belum juga mengosongkan persil tersebut pada tanggal 6 Mei tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh maka fihak pertama berhak mengosongkan persil tersebut dengan bantuan pihak yang berwajib;"

Menimbang, bahwa kesempatan yang diberikan kepada tergugat untuk membuktikan sangkalannya itu tidak digunakan olehnya, oleh karena mana sangkalan tergugat tidak serius itu harus dikesampingkan;

Menimbang, tentang jumlah kerugian yang dituntut oleh penggugat, bahwa adalah layak dan adil apabila jumlah kerugian ditetapkan sebesar 3 % sejak dimulainya wanprestasi sampai tanggal 6 Januari 1971;

Menimbang, tentang ongkos perkara kami bebankan kepada tergugat sebagai fihak yang dikalahkan;

Memperhatikan Undang-undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan;

MENGADILI :

Dalam konvensi:

Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
Menghukum penggugat membayar ongkos perkara;

Dalam reconvensi:

Mengabulkan gugatan penggugat dalam reconvensi untuk sebagian;

Menghukum tergugat dalam reconvensi untuk membayar kerugian kepada penggugat dalam reconvensi 3% sebulan sejak dimulainya wanprestasi yaitu tanggal 6 Mei 1970 sampai tanggal 6 Januari 1971 dari harga persil Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Memerintahkan tergugat dalam reconvensi untuk melaksanakan perjanjian 6 Maret 1970 yaitu segera menyerahkan persil Jl. Progo 20-20A kepada penggugat dalam reconvensi dalam keadaan kosong;

Menolak hal yang selebihnya;

Menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang berjumlah Rp 2.000,- (dua ribu rupiah).-