Hukum Perdata.

Pokok gugatan: *Tentang djual beli rumah.*

I. Bahwa penggugat telah membeli dari tergugat I sebuah rumah sengketa dengan harga Rp. 1.250.000,– dari djumlah harga tersebut jang masih belum dibajar hanja Rp. 200.000,–, karena akan dibajar dihadapan Notaris pada waktu surat djual beli dibuat.

II. Bahwa tergugat I telah mendjual lagi rumah tersebut untuk ke–2 kalinja kepada tergugat II, untuk djual beli mana tergugat II telah memperoleh surat bukti hak milik dari instansi Agraria (tergugat III).

Putusan Mahkamah Agung tgl. 3 Mei 1969 No. 350 K/Sip/1968

Susunan Madjelis:

K e t u a	:	Prof. Subekti S.H.
Hakim2 Anggota	:	1. D.H. Lumbanradja S.H. 2. Sardjono S.H.
Panitera Pengganti Luar Biasa	:	M. Moekandar.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN JANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

mengadili dalam tingkat kasasi telah mendjatuhkan putusan sebagai beriku dalam perkara:

1. *Kamid Kartadinata,* Direktur Perusahaan Pembangunan N.V Kamid & Co, Djalan Gunung Sahari No. 53, bertempat tingga di Gang Sentiong Dalam I No. G/57,
2. *Brigdjen K.K.O. Moch Junus,* bertempat tinggal di Djakarta, Djalan Petodjo II No. 40,

penggugat2 untuk kasasi, dahulu tergugat2-pembanding

m e l a w a n :

Gan Choo Ho, warga negara Indonesia, Pengusaha Industri, berten pat tinggal di Djalan Darmawangsa No. 19 Blok P-4 Kebajoran Baru

tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat-terbanding.

d a n

Negara Republik Indonesia qq Pemerintah Republik Indonesia, d lam hal ini diwakili oleh Menteri Dalam Negeri qq Direktorat Dje deral Agraria qq Kantor Pendaftaran Tanah di Djakarta, **Djalan S ngamangaradja Kebajoran Baru,**

turut-tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat II-turut-terbanding

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat2 jang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat2 tersebut ternjata, bahwa sekarang tergugat dalam kasasi sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang penggugat2 untuk kasasi dan turut-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat2 asli dimuka Pengadilan Negeri Djakarta pada pokoknja atas dalil2, bahwa penggugat-asli telah membeli dari tergugat-asli I sebuah bangunan gedung bertingkat terletak diatas persil Djalan Darmawangsa Blok P-IV No. 11 Kebajoran dengan harga Rp. 1.250.000,– bahwa djual-beli itu merupakan kelandjutan dari pelaksanaan kontrak sewa-menjewa untuk 3 tahun jang disusul dengan perikatan djual-beli rumah tersebut jang disebut dalam pasal 8 surat kontrak; bahwa dari djumlah harga Rp. 1.250.000,– itu jang masih terhutang (belum dibajar) hanja Rp. 200.000,–, karena akan dibajar dihadapan Notaris pada waktu surat djual-beli dibuat; bahwa hal jang terachir ini selalu ditunda-tunda pelaksanaannja oleh tergugat-asli I karena katanja hak2 atas tanah belum selesai; bahwa penggugat-asli telah menempati setjara terus menerus rumah tersebut sedjak perdjandjian kontrak pada tanggal 1 Agustus 1957 hingga sekarang, penempatan mana kemudian djuga telah mendapat pengesahan dari jang berwadjib dengan diberi S.I.P.; bahwa kemudian setjara tidak terduga-duga penggugat-asli diberitahu oleh tergugat-asli I bahwa rumah tersebut telah didjual lagi untuk kedua kalinja kepada tergugat-asli II dalam bulan Agustus 1965;

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

bahwa kemudian penggugat-asli "zonder enig vorm van proces" telah diperintahkan untuk mengosongkan rumah tersebut; bahwa karena penggugat-asli sudah membeli rumah tersebut dari tergugat-asli I sedjak 8 Djuli 1960 maka menurut hukum penggugat-asli-lah jang merupakan pemilik satu2nja dari rumah tersebut sehingga pemberian surat hak milik kepada tergugat-asli II adalah keliru dan harus dibatalkan,, maka oleh karena itu dengan permohonan agar pemeriksaan perkara ini dilakukan menurut atjara jang dipertjepat penggugat-asli menuntut supaja Pengadilan Negeri Djakarta memberi putusan sebagai berikut:

1. Menjatakan perbuatan2 tergugat kesatu terurai diatas adalah melanggar hukum dengan segala akibat dari padanja;
2. Menjatakan batal, setidak2nja membatalkan djual beli atau lain akta jang mengandung penjerahan hak milik mengenai rumah Djalan Darmawangsa No. 19 persil 11 Blok P-IV Kebajoran Baru jang mungkin dilakukan antara tergugat kesatu dan tergugat kedua;
3. Menjatakan batal, setidak2nja membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 173, chususnja mengenai pernjataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Djalan Darmawangsa No. 19

persil 11 blok P-IV Kebajoran Baru;

4. Menjatakan sebagai hukum bahwa penggugat merupakan satu2nja pemilik jang sah dari rumah jang dibangun diatas persil No. 11 Blok P-IV Djalan Darmawangsa No. 19 Kebajoran Baru;

5. Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah keputusan ini diutjapkan menghadap kepada Notaris/pentjatat tanah Moh. Tadjoedin di Djakarta atau seorang Notaris/pentjatat tanah lainnja, agar supaja sesuai dengan peraturan jang sekarang berlaku membuat akta djual-beli mengenai rumah tersebut diatas, berikut hak atas tanah bersangkutan dan menerima sisa Rp. 200.000,– (uang lama) atau sedjumlah lain jang Pengadilan anggap pantas dan adil dalam peradilan jang baik (ex aequo et bono), dengan ketentuan bahwa dengan ketentuan bahwa apabila tergugat kesatu lalai, maka ia diharuskan untuk membajar uang paksa sedjumlah Rp. 10.000,– (sepuluh ribu rupiah uang baru) untuk tiap hari kelalaiannja memenuhi kewadjibannja ini;

6. Menghukum tergugat kesatu dan tergugat kedua serta, apabila mendjadikan perlawanan, djuga tergugat ketiga untuk membajar segala ongkos perkara2;

7. Menghukum tergugat ketiga untuk menerima baik keputusan ini;

8. Menjatakan keputusan dalam perkara ini dapat didjalankan lebih dahulu;

Setidak2nja memberikan keputusan lain jang menurut Pengadilan dalam peradilan hak adalah patut dan adil (ex aequo et bono);

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Djakarta telah mengambil putusan, jaitu putusannja tanggal 10 Mei 1967 No. 384/1967 G., jang amarnja berbunji sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menjatakan perbuatan2 tergugat kesatu jang diuraikan dalam surat gugat tersebut adalah melanggar hukum;

Menjatakan batal, setidak2nja membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 172, chususnja mengenai pernjataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Djalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P-IV Kebajoran Baru;

Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diutjapkan, menghadap kepada Notaris/pentjatat tanah Moh. Tadjoedin di Djakarta, atau seorang Notaris lain, sesuai dengan peraturan jang berlaku membuat akta djual-beli mengenai rumah jang mendjadi perkara sekarang dengan menerima sisa Rp. 200.000,– (dua ratus ribu rupiah) Ul, jang sekarang nilainja 30 x Rp. 200.000,– = Rp. 6.000.000,– (enam djuta rupiah) uang lama atau Rp. 6.000,– (enam ribu rupiah) uang baru, dengan ketentuan djika tergugat kesatu lalai, maka ia harus membajar uang paksa sebesar Rp. 10.000,– (sepu–

luh ribu rupiah) UB, untuk tiap hari, djika dia melalaikan putusan ini;

Menghukum tergugat kesatu membajar ongkos2 dalam perkara ini, jang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 537,– (lima ratus tiga puluh tudjuh rupiah) uang baru;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnja;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat2 I dan II telah dikuatkan oleh **Pengadilan Tinggi Djakarta** dengan putusannja tanggal 28 Nopember 1967 No. 219/1967 P.T. Perdata;

bahwa sesudah putusan terachir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 5 Mei 1968 kemudian terhadapnja oleh tergugat2 I dan II pembanding diadjukan permohonan kasasi:

a. tergugat-I-pembanding setjara lisan pada tanggal 22 Mei 1968 jang disusul oleh memori kasasinja jang diadjukan oleh kuasanja chusus dan diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Djakarta pada tanggal 4 Djuni 1968.

b. tergugat-II-pembanding dengan perantaraan kuasanja chusus djuga setjara lisan pada tanggal 24 Mei 1968 dan disusul oleh memori kasasinja jang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Djakarta pada tanggal 5 Djuni 1968;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang2 No. 13 tahun 1965 sedjak Undang2 tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Djuli 1965 Undang2 Mahkamah Agung Indonesia dinjatakan tidak berlaku lagi, namun baik karena Bab IV dari Undang2 tersebut hanja mengatur kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, maupun karena Undang2 jang menurut pasal 49 ajat (4) dari Undang2 itu mengatur atjara-kasasi lebih landjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat, bahwa pasal 70 dari Undang2 tersebut diatas harus ditafsirkan sedemikian sehingga jang dinjatakan tidak berlaku itu bukanlah Undang2 Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannja, melainkan chusus mengenai kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal2 jang mengenai atjara-kasasi Mahkamah Agung, masih perlu menggunakan ketentuan2 dalam Undang2 Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

Menimbang bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan2-nja – jang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama – diadjukan dalam waktu dan dengan tjara jang ditentukan dalam Undang2 maka oleh karena itu dapat diterima;

Menimbang bahwa keberatan2 jang diadjukan oleh penggugat2 untuk kasasi dalam memori kasasinja tersebut pada pokoknja ialah:

dari penggugat untuk kasasi I:

1. bahwa dalam pertimbangan judex facti disebut mengenai tanah, sedang

jang mendjadi pokok sengketa adalah "djual-beli rumah tinggal bertingkat";

2. bahwa jang didjadikan landasan oleh Hakim adalah:

   a. produk P2 (kontrak perdjandjian tentang sewa-menjewa rumah sengketa);

   b. produk P1 (surat pernjataan jang memuat keterangan sefihak dari tergugat I, bahwa dia telah setudju mendjual rumah sengketa dengan harga Rp. 1.250.000,–;

   c. produk A/hitam jang berasal dari penggugat untuk kasasi I;

   bahwa menurut penggugat untuk kasasi alat2 bukti sub a, b, dan c tidak merupakan alat bukti jang baik;

   bahwa mengenai sub c, penggugat untuk kasasi tidak pernah menandatanganinja;

3. bahwa sekiranja benar sudah ada perdjandjian djual-beli jang mengikat, maka sangat tidak adil dan tidak pantas untuk djuga menuntut supaja soal tanahnja djuga dibereskan oleh penggugat untuk kasasi;

4. bahwa harga rumah tersebut pada waktu itu dapat ditentukan Rp. 4,– djuta;

5. bahwa berhubung pada waktu itu (8 Djuli 1960) belum berlaku Undang2 No. 5/60, maka jang berlaku adalah pasal 616, 617, 584, 1459, 1474 Burgerlijk Wetboek, djadi sama sekali tidak ada hak tergugat dalam kasasi untuk menuntut agar "penggugat untuk kasasi dihukum membuat akta djual-beli";

6. bahwa amar keputusan sub 3 belum konkrit, apakah itu "nietig" atau "vernietigbaar";

7. bahwa hasil karya satu instansi resmi dengan begitu sadja didesavoueer (tanda hak milik), sedangkan pasal 19 Undang2 Pokok Agraria, Bagian II mengatakan bahwa untuk mendjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah "dan pasal 19 (2) sub c mengatakan" ..... pemberian surat2 tanda bukti hak, jang berlaku sebagai alat pembuktian jang kuat";

dari penggugat untuk kasasi II:

1. bahwa penggugat untuk kasasi adalah beritikad baik;

2. bahwa penggugat untuk kasasi sudah mendjadi pemilik jang sjah dari rumah sengketa;

3. bahwa djual-beli hanja bersifat "obligatoir" (pasal 1457 K.U.H.Perd.);

4. bahwa hak milik baru pindah, bila telah diserahkan setjara juridis (pasal 1459 K.U.H. Perd.);

Menimbang bahwa dengan mengenjampingkan keberatan2 lainnja, menurut pendapat Mahkamah Agung keberatan jang diadjukan oleh penggugat untuk kasasi I sub 7 dan keberatan2 jang diadjukan oleh penggugat untuk kasasi II sub 2 dan sub 3 dapat diterima;

mengenai keberatan penggugat untuk kasasi I sub 7:

bahwa menjatakan batal surat bukti hak milik jang dikeluarkan oleh instansi agraria setjara sah, tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata termasuk wewenangnja administrasi, sehingga pihak jang oleh Pengadilan dimenangkan wadjib minta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan Pengadilan jang diperolehnja itu;

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

bahwa memanglah djual-beli bersifat obligatoir sedangkan hak milik atas barang jang diperdjual-belikan baru pindah bila barang tersebut telah diserahkan setjara juridis;

bahwa soalnja dalam perkara ini ialah bahwa pendjual telah membawa dirinja dalam keadaan tidak mampu memenuhi kewadjibannja, dengan mendjual lagi kepada pihak ketiga rumah jang telah didjualnja kepada pembeli pertama, diikuti dengan penjerahan rumah tersebut setjara juridis kepada sipembeli ke-2 tersebut, kepada siapa hak milik menurut hukum harus dianggap telah berpindah setjara sah;

bahwa dalam keadaan jang demikian, pembeli pertama hanja dapat menuntut penggantian kerugian atau pembatalan perdjandjian disertai penggantian kerugian berdasarkan wanprestasi (tjidra-djandji) jang telah dilakukan oleh pendjual, tetapi tidak mungkin baginja untuk menuntut pernjataan bahwa ia adalah pemilik dari rumah sengketa atau untuk memaksakan pendjual tersebut membuat surat djual-beli dimuka Notaris dan kemudian menjerahkan barang jang sudah beralih mendjadi hak milik orang lain, setidak2-nja bukan milik lagi dari si-pendjual;

Menimbang bahwa berhubung dengan apa jang dipertimbangkan diatas, maka putusan2 Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri harus dibatalkan, dan, dengan mengadili sendiri, gugatan penggugat-asli harus ditolak;

Menimbang bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal sebagai pihak jang kalah harus membajar semua biaja perkara, baik jang djatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun jang djatuh dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal2 Undang2 jang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang2 No. 13 tahun 1965;

M E M U T U S K A N

Menerima permohonan kasasi dari penggugat2 untuk kasasi: 1. *Kamid*

Kartadinata dan 2. *Brigdjen K.K.O. Moch. Junus* tersebut;

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

Dan dengan mengadili sendiri

Menolak gugatan penggugat/tergugat dalam kasasi;

Menghukum tergugat dalam kasasi untuk membajar semua biaja perkara baik jang djatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun jang djatuh dalam tingkat kasasi dan biaja perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 755,– (tudjuh ratus lima puluh lima rupiah).

Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Tg. 28 Nopember 1967 No. 219/1967 P.T. Perdata.

H a k i m : **Sri Widojati Notoprodjo S.H.**

Panitera Pengganti : **A. Ilmi Djafri S.**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANA JANG MAHA ESA

P U T U S A N

PENGADILAN TINGGI DJAKARTA, mengadili perkara2 perdata dalam tingkat banding, telah mendjatuhkan putusan2 sebagai dibawah ini dalam perkara:

1. *Kamid Kartadinata,* pengusaha, Direktur dari Perusahaan Pembangunan N.V. Kamid & Co.;
   Djl. Gunungs Sahari No. 53, bertempat tinggal di Gang Sentiong Dalam I No. G/57,
2. *Brigdjen K.K.O. Moch Junus,* bertempat tinggal di Djakarta, Djl. Petodjo II No. 40.

dulu para tergugat, sekarang pembanding;

l a w a n :

Gan Choo Ho, Warganegara Indonesia, Pengusaha Industri, bertempat tinggal di Djl. Darmawangsa No. 19, Blok P-4 persil No. 11 Kebajoran Baru; dalam hal ini memilih tempat kediaman Hukum di Djakarta, Medan Merdeka Timur No. 9, dikantornja Prof. Dr. Gouw Giok Siong S.H.

dulu penggugat, sekarang terbanding;

d a n

Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Djakarta, qq. Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini diwakili oleh Menteri Dalam Negeri qq. Direktorat Djenderal Agraria qq. Kantor Pendaftaran Tanah di Djakarta, Djl. Singamangaradja Kebajoran Baru.

dulu tergugat ke-3, sekarang turut terbanding

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membatja surat2 mengenai perkara tersebut;

Telah memperhatikan surat pembelaan (memori) dalam bandingan dari pembanding dan surat perlawanan (contra memori) banding dan telah diberitahukan kepada pihak lawan menurut segala aturan jang bersangkutan;

Tentang duduknja perkara

Mengutip segala pertimbangan dalam putusan **Pengadilan Negeri Istimewa Djakarta**, tanggal 10 Mei 1967 No. 384/1966 G. jang amarnja berbunji sebagai berikut:

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menjatakan perbuatan2 tergugat kesatu jang diuraikan dalam surat gugat tersebut adalah melanggar Hukum;

Menjatakan batal, setidak-tidaknja membatalkan surat bukti hak milik tanggal 6 Mei 1966 No. 172 chususnja mengenai pernjataan bahwa tergugat kedua merupakan pemilik dari rumah Djalan Darmawangsa No. 19 persil 11 blok P.IV Kebajoran Baru;

Menghukum tergugat kesatu untuk dalam waktu 8 hari setelah putusan ini diutjapkan, menghadap kepada Notaris/Pentjatat tanah Moh. Tadjoedin di Djakarta, atau seorang Notaris lain, sesuai dengan peraturan jang berlaku membuat akta djual-beli mengenai rumah jang mendjadi perkara sekarang dengan menerima sisa Rp. 200.000,– (dua ratus ribu rupiah) UL, jang sekarang nilainja 30 x Rp. 200.000,– = Rp. 6.000.000,– (enam djuta rupiah) uang lama atau Rp. 6.000,– (enam ribu rupiah) UB., dengan ketentuan djika tergugat kesatu lalai, maka ia harus membajar uang paksa sebesar Rp. 10.000,– (sepuluh ribu rupiah) UB. untuk tiap hari, djika ia melalaikan putusan ini;

Menghukum tergugat kesatu membajar ongkos2 dalam perkara ini, jang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 537,– (lima ratus tiga puluh tudjuh rupiah) UB.

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnja;

Menimbang, bahwa pembanding/dulu tergugat pada tanggal 15 Mei 1967 telah memohon peradilan bandingan terharap keputusan tersebut diatas, permohonan mana telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 20 Djul 1967;

Tentang hukumnja

Menimbang, bahwa oleh karena diadjukan dalam tenggang serta menurut tjara Undang2 maka permohonan bandingan dari para tergugat dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan jang dikemukakan dalam putusannja tersebut diatas jang oleh Pengadilan Tinggi disetudjui dan didjadikan sebagai alasan-alasannja sendiri, putusan Hakim Pertama adalah tepat dan benar, karena itu dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak jang dikalahkan para pembanding/dulu tergugat harus dihukum pula untuk membajar biaja perkara ini dalam kedua tingkatan;

Mengingat Hukum jang berlaku dan Undang2 jang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Menerima permohonan bandingan tersebut;

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

Menghukum para pembanding/dulu para tergugat untuk membajar biaja perkara ini dalam kedua tingkatan, biaja mana dalam tingkat peradilan bandingan sebanjak Rp. 331,– (tiga ratus tiga puluh satu rupiah).
