

Hukum Acara Perdata

Menurut ketentuan pasal 15 Undang-Undang No. 19 tahun 1964 peninjauan kembali harus diajukan pada Mahkamah Agung karenanya putusan Pengadilan Negeri yang memeriksa permohonan seperti itu tanpa melalui Mahkamah Agung harus dibatalkan.

Menurut azasnya peninjauan kembali hanya bisa diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara; karenanya permohonan peninjauan kembali dalam perkara ini yang ternyata diajukan oleh pihak ke 3 harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Putusan Mahkamah Agung tg. 25 Okt. 1969 No. 432 K/Sip/1969.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Uperda, Panitya sewa menyewa di Jakarta, berkedudukan di Jalan Cikini Raya No. 7,*
2. *Nyonya Tati Umijati, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara,*
3. *Menteri Pertanian dan Agraria RI Departemen Dalam Negeri/Direktorat Jenderal Agraria, berkedudukan di Jalan Singamangaraja, Kebayoran Baru,*

pemohon-pemohon kasasi, dahulu termohon-termohon pem-banding/terbanding,

melawan:

Let.Kol. Julidar Dedeh Bc.Hk. Nrp. 12052, pendiri dan karenanya mewakili "Yayasan Debu Revolusi", berkantor di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara dan bertempat tinggal di Jalan Kimia No. 2 Jakarta, termohon kasasi, dahulu pemohon terbanding/pembanding,

dan

Nyonya M.Ch. Tobing, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cendana, sekarang di Jalan Tebet Timur Gang X/6 Jakarta, turut termohon kasasi, dahulu termohon turut terbanding (telah meninggal dunia menurut akte kematian No. 131/1962);

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang termohon kasasi sebagai pemohon berdasarkan pasal 15 Undang-Undang No. 19 tahun 1964 telah mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta agar terhadap putusannya tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. dalam perkara Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia lawan Uperda, Panitia Sewa Menyewa di Jakarta dan Nyonya Tati Umijati, dengan putusan mana dalam rekonsensi jual beli rumah dan tanah terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara antara Nyonya M.Ch. Tobing dan Nyonya Tati Umijati dinyatakan sah dan rumah serta tanah itu dinyatakan menjadi milik Nyonya Tati Umijati, dilakukan peninjauan kembali dengan mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya ialah bahwa pemohon sebagai pemilik dari rumah dan tanah tersebut berdasarkan sertifikat hak Guna Bangunan atas tanah Verponding tersebut yang telah diperolehnya dari yang berwenang dan dengan demikian berkepentingan langsung atas rumah dan tanah itu merasa sangat dirugikan oleh Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. tersebut; bahwa jual beli rumah dan tanah Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara antara Nyonya M.Ch. Tobing dan Nyonya Tati Umijati adalah tidak syah dan harus dibatalkan karena Nyonya M.Ch. Tobing tidak dapat dianggap yang berhak untuk melakukan jual beli tersebut; bahwa pun karena tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 3 Prp. tahun 1960 dan peraturan lanjutannya (pengumuman Menteri Muda Agraria tanggal 17 Februari 1960) Ny. M.Ch. Tobing, meskipun ia andaikata dianggap yang berhak, toh sudah dianggap tidak mempunyai hubungan sah lagi dengan rumah dan tanah Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara tersebut; bahwa Nyonya Tati Umijati telah menggunakan surat bukti, yaitu surat ketetapan/keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 16 Juni 1966 No. Sk.34/Depag/66 yang oleh Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta dipergunakan dalam pertimbangan hukumnya sebagai dasar keputusannya tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G., yang tidak mungkin dapat diajukan olehnya karena pada tanggal 15 Juni 1966 belum ada diberikan keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tersebut, sehingga surat bukti yang diajukan oleh Nyonya Tati Umijati tersebut adalah tidak wajar/palsu; bahwa karenanya permohonan Nyonya Tati Umijati untuk diizinkan membeli rumah dan tanah tersebut harus ditolak; maka berdasarkan alasan-alasan tersebut pemohon mohon agar Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta memberi putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan keputusan pembantah;
2. Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang baik;
3. Menyatakan batal (nietig) keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. dalam perkara antara Y.M. Menteri Pertanian dan Agraris RI sebagai penggugat lawan:
 - a. Uperda, Panitia Sewa Menyewa sebagai tergugat I;
 - b. Nyonya Tati Umijati sebagai tergugat II;

4. Menyatakan batal jual beli antara Nyonya M.Ch. Tobing dan Nyonya Tati Umijati mengenai tanah dan rumah perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, dilakukan di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja tertanggal 20 Desember 1960;
5. Menyatakan batal keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tertanggal 16 Juni 1966 No. Sk. 34/Depag/66;
6. Menghukum terbantah III, Nyonya Tati Umijati membayar ongkos-ongkos perkara;
7. Menghukum para terbantah I, II dan IV untuk tunduk dan mentaati keputusan ini;
8. Menghukum pula para terbantah I, II dan IV di dalam hal mereka membantah, membayar ongkos-ongkos perkara;

bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta yang menganggapnya sebagai bantahan (verzet) telah mengambil putusan, yaitu keputusannya tanggal 20 Maret 1968 No. 10/1967 G., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima bantahan pembantah untuk sebagian;

Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang baik;

Menyatakan jual beli antara Nyonya M.Ch. Tobing dan Nyonya Tati Umijati tidak berlaku mengenai tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta; (mestinya Jatinegara);

Menetapkan tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara Jakarta tetap milik Negara Republik Indonesia;

Menghukum para terbantah untuk membayar semua ongkos perkara, sejumlah Rp 2.750,- (dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) :

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan kedua belah pihak telah dikuatkan dengan perbaikan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 29 Januari 1969 No. 215/1968 PT Perdata, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan bandingan tersebut;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 20 Maret 1968 No. 10/1967 G. yang diperbaiki dan sekarang dibaca seperti berikut:

1. Mengabulkan permohonan penggugat/pembantah/sekarang pembanding IV sebahagian;
2. Menyatakan penggugat/pembantah/pembanding IV sebagai pembantah yang baik;
3. Menyatakan batal jual beli tanah dan rumah perponding No. 14616 terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara antara Nyonya M.C. Tobing dan Nyonya Tati Umijati yang dilakukan di hadapan Notaris Prof.Mr. R. Sudja tertanggal 20 Desember 1960;

4. Menetapkan tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost perponding No. 14616 terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara semula milik Negara Republik Indonesia yang kemudian dijual kepada Yayasan Debu Revolusi berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara;
5. Menyatakan penggugat/pembantah/pembanding IV yaitu Yayasan Debu Revolusi pemilik dari tanah dan rumah perponding No. 14616, terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara Jakarta;
6. Menghukum tergugat/terbantah/pembanding I Nyonya Tati Umijati membayar ongkos perkara dalam kedua tingkatan, biaya mana dalam peradilan bandingan banyaknya Rp 1445,- (seribu empat ratus empat puluh lima rupiah);
7. Menghukum tergugat/terbantah/pembanding II dan III tunduk dan taat kepada keputusan ini;
8. Menyatakan tuntutan yang selebihnya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak, yaitu kepada:

- a. pemohon Let.Kol. Julidar Dedeh Bc.Hk. qq Yayasan Debu Revolusi dan termohon Uperda Panitia Sewa Menyera Jakarta pada tanggal 12 Pebruari 1969,
 - b. termohon Nyonya Tati Umijati pada tanggal 14 Pebruari 1969,
 - c. termohon Menteri Pertanian dan Agraria RI/Departemen Dalam Negeri qq Direktorat Jenderal Agraria pada tanggal 1 Maret 1969,
- kemudian terhadapnya oleh termohon-termohon pembanding diajukan permohonan kasasi:

1. oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta qq Uperda, Panitia Sewa Menyewa Jakarta dengan perantaraan kuasa-kuasanya khusus pada tanggal 3 Maret 1969 dan disusul oleh memori kasasinya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 17 Maret 1969,
2. oleh Nyonya Tati Umijati dengan perantaraan kuasanya khusus pada tanggal 6 Maret 1969 dan disusul oleh memori kasasinya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 20 Maret 1969,
3. oleh Departemen Dalam Negeri qq Direktorat Jenderal Agraria dengan perantaraan kuasanya khusus pada tanggal 20 Maret 1969 dan disusul oleh memori kasasinya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 2 April 1969,

sebagaimana ternyata dari surat-surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Jakarta bersangkutan;

bahwa oleh pemohon terbanding - yang pada tanggal 3 Juni 1969 telah diberitahu tentang permohonan-permohonan kasasi dari termohon-termohon terbanding tersebut - diajukan jawaban memori kasasi yang

diterima di kepanitera Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 16 Juni 1969 dan 17 Juni 1969;

bahwa oleh termohon pembanding Nyonya Tati Umijati kemudian juga masih diajukan lagi surat-surat tambahan memori kasasi;

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 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-permohonan kasasi tersebut beserta memori-memori kasasinya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama - diajukan dalam tenggang-tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karenanya dapat diterima;

Menimbang bahwa meskipun oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi permohonan yang diajukan oleh pihak termohon kasasi Let.Kol. Julidar Dedeh Bc.Hk. sebagai Wakil Yayasan Debu Revolusi tersebut dianggap sebagai perkara bantahan (verzet), akan tetapi Mahkamah Agung dengan memperhatikan dasar yang dipakai oleh pemohon, yang jelas dengan mendasarkan permohonannya itu pada pasal 15 Undang-Undang No. 19 tahun 1964 bermaksud mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, yaitu putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. menganggapnya demikian dan karenanya perlulah ditinjau lebih dahulu permohonan itu;

Menimbang bahwa karena permohonan pemeriksaan peninjauan kembali tersebut di atas diajukan kepada Pengadilan Negeri yang tidak berwenang memeriksanya, bukankah pasal 15 Undang-Undang No. 19 tahun 1964 menyatakan bahwa permohonan/gugatan yang berkenaan dengan peninjauan kembali harus diajukan kepada Mahkamah Agung, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara semacam itu;

Menimbang bahwa lagi pula meskipun berkelebihan pada azasnya permohonan peninjauan kembali (herziening) sesuatu perkara yang telah diputus oleh Pengadilan dan putusannya itu telah memperoleh kekuatan

hukum yang tetap haruslah diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara sendiri;

bahwa dalam hal ini ternyata permohonan peninjauan kembali itu diajukan oleh pihak ketiga, yaitu pihak Yayasan Debu Revolusi yang diwakili oleh Let.Kol. Julidar Dedeh Bc.Hk., sehingga berdasarkan azas hukum di atas permohonan peninjauan kembali tersebut pun tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang pada hakekatnya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut tidak mempunyai dasar hukum untuk melakukan peninjauan kembali atas putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap tersebut dan karenanya kedua-duanya putusan tersebut harus dibatalkan dan Mahkamah Agung dengan tidak perlu meninjau keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh termohon-termohon pembanding akan mengadili sendiri terhadap permohonan peninjauan kembali (herziening) tersebut seperti yang tercantum dalam amar putusan di bawah;

Menimbang bahwa termohon kasasi sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini harus menanggung semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

MEMUTUSKAN :

Menerima permohonan kasasi dari:

1. *Uperda, Panitia Sewa Menyewa di Jakarta*
2. *Nyonya Tati Umijati dan*
3. *Menteri Pertanian dan Agraria RI/Departemen Dalam Negeri qq Direktorat Jenderal Agraria tersebut;*

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi di Jakarta tanggal 29 Januari 1969 No. 215/1968 PT Perdata dan putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 20 Maret 1968 No. 10/1967 G.;

Dan dengan mengadili sendiri:

Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini;

Menghukum termohon kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 105,- (seratus lima rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah

Agung pada hari Rebo, tanggal 3 September 1969 dengan M. Abdurrachman, SH Wakil Ketua sebagai Ketua, Indroharto, SH dan Sri Widoyati Wiratmo Sukito, SH sebagai Hakim-Hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu, tanggal 25 Oktober 1969 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Indroharto, SH dan Sardjono SH, Hakim-Hakim Anggauta dan M. Moekandar, Panitera Pengganti l.b., dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

P U T U S A N

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

1. *Ny. Tati Umijati*, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara,
dulu tergugat terbantah III, sekarang pembanding I;
2. *Uperda Panitia Sewa Menyewa* di Jakarta, berkedudukan di Jalan Cikini Raya No. 7 yang diwakili oleh: Muhamad, Kepala Seksi Pengawasan pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta Daud Effendi, SH Kepala Bagian Umum pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta; J. Pattikawa Kepala Seksi Pengaduan pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta,
dulu tergugat terbantah II, sekarang pembanding II;
3. *Y.M. Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia*, yang sekarang menjadi *Departemen Dalam Negeri Direktur Jenderal Agraria*, berkedudukan di Jalan Singamangaraja, Kebayoran Baru Jakarta, yang diwakili oleh Djalil Harun, SH Staf Direktorat Hukum pada Direktorat Jenderal Agraria.
dulu tergugat terbantah I, sekarang pembanding III;

Lawan:

Let. Kol. Julidar Dedeh Bc.Hk. Nrp. 12052, berdasarkan Akta Notaris Ong Kiem Lian No. 85 tertanggal 10 Oktober 1957, sebagai pendiri dari dan oleh karenanya mewakili "Yayasan Debu Revolusi" berkantor di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara bertempat tinggal di Jalan Kimia No. 2 Jakarta, dalam hal ini memilih domisili pada kantor kuasanya R. Sukarna pengacara di Jakarta,
dulu penggugat pembantah, sekarang pembanding IV;

dan:

Ny. M.Ch.Tobing, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cendana sekarang di Jalan Tebet Timut Gg. X/6 Jakarta, dulu tergugat terbantah IV, sekarang turut terbanding;

(Telah meninggal dunia menurut Akte Kematian No. 131/1962).

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut;

Telah memperhatikan memori banding dari para pembanding dan jawaban memori dari pembanding dan telah pula diberitahukan kepada

pihak-pihak yang bersangkutan dalam perkara ini, menurut aturan-aturan yang telah ditentukan;

Tentang duduknya perkara:

Mengutip segala pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, tanggal 20 Maret 1968 No. 10/1967G, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima bantahan pembantah untuk sebagian;

Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang baik;

Menyatakan jual beli antara Ny. M. Ch. Tobing dan Ny. Tati Umijati tidak berlaku mengenai tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta;

Menetapkan tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara Jakarta tetap milik Negara Republik Indonesia;

Menghukum para terbantah untuk membayar semua ongkos perkara sejumlah Rp 2.750,- (Dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Menimbang, bahwa pembanding I/tergugat terbantah III, dan pembanding II/tergugat terbantah II dan pembanding III/tergugat terbantah I, dan pembanding IV/penggugat pembantah, masing-masing telah mengajukan permohonan peradilan banding terhadap keputusan tersebut di atas pada tanggal 27 Maret, 28 Maret, 1 April, dan 2 April 1968 yang telah diberitahukan kepada pihak yang bersangkutan, masing-masing tanggal 18 Juni, 19 Juli, 29 Juli, 11 Agustus 1968;

Tentang Hukumnya:

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-Undang, oleh karena mana permohonan itu dapat diterima;

bahwa yang membanding putusan Hakim Pertama di dalam perkara ini adalah kedua belah pihak, baik penggugat sebagai pembantah maupun para tergugat sebagai terbantah sehingga mereka semuanya adalah Pembanding;

Menimbang, bahwa penggugat/pembantah/pembanding IV pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

— bahwa penggugat/pembantah/pembanding IV adalah pemilik dari rumah di atas tanah Perp. 14616 yang terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara (sertipikat Hak Guna Bangunan tanggal 12 Nopember 1965 No. 114).

— bahwa sebagai pemilik, penggugat/pembantah/pembanding IV sekarang pembantah putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 210/1963 G.

yang membenarkan jual beli tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 antara Ny. M.Ch. Tobing dengan Ny. Tati Umijati dan yang menyatakan Ny. Tati Umijati pemiliknya.

Menimbang, bahwa alasan tergugat/terbantah/pembanding I, II untuk tidak menerima keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta yang sekarang dibandingkan pada pokoknya adalah:

- karena sebelum ini telah ada putusan sehingga telah menjadi “kracht van gewijsde zaak” (nebis in idem).
- karena Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tidak berhak memeriksa requestcivil.

bahwa kedua keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan karena:

I. Pemeriksaan perkara sekarang yaitu perkara No. 10 1965 G. tidak termasuk dalam lembaga ne bis in idem, karena penggugat/pembantah/pembanding IV dalam perkara No. 210/1963G bukan pihak (Partij) dan pihak-pihak yang berperkara adalah Departemen Pertanian dan Agraria sebagai penggugat dan di lain pihak Uperda Panitia Sewa Menyewa dan Ny. Tati Umijati, sebagai tergugat;

bahwa dengan demikian unsur “den zelfden persoon” yang harus terdapat di dalam lembaga ne bis in idem tidak ada;

II. Memperhatikan isi dari tuntutan penggugat/pembantah/pembanding IV jelas bahwa tuntutannya adalah membantah putusan dari Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. yang memberikan hak miliknya kepada tergugat/terbantah/pembanding I dengan tidak seizinnya karena dalam perkara No. 210/1963 G. tersebut penggugat/pembantah/pembanding IV bukan pihak;

bahwa penggunaan istilah “meninjau kembali” yang didasarkan kepada pasal 15 UU. No. 19 tahun 1964 dianggap oleh Pengadilan Tinggi dipergunakan tidak pada tempatnya dan tidak menyalakan dan mengurangi tuntutan penggugat/pembantah/pembanding IV untuk mempertahankan dan menuntut kembali hak miliknya;

bahwa dengan demikian pemeriksaan gugatan penggugat/pembantah/pembanding IV oleh Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa di dalam perkara sekarang ada 2 (dua) pihak yang mengaku sebagai pemilik dari tanah sengketa, yaitu yang pertama penggugat/pembantah/pembanding IV dan yang kedua tergugat/terbantah/pembanding I Ny. Tati Umijati yang membeli tanah dan rumah sengketa dari Ny. M.Ch. Tobing;

Menimbang, bahwa oleh karena itu perlulah ditentukan lebih dahulu pemilik pertama, sebelum rumah dan tanah yang diperkarakan pindah ke tangan yang berperkara;

bahwa dari pemeriksaan ternyata, bahwa kedua belah pihak membenarkan bahwa pemilik pertama dari rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara atas tanah Perponding No. 14616 adalah NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost;

Menimbang, bahwa badan hukum ini menurut hukum diwajili (in - en buiten rechts) oleh pengurusnya dan yang berhak menjual rumah yang diperselisihkan adalah pengurus, baik berdasarkan kuasa yang diberikan

oleh rapat umum dari pemegang-pemegang saham maupun berdasarkan ketentuan dari anggaran dasarnya dan oleh karena itu perlulah ditetapkan lebih dahulu siapakah pengurus dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost yang berhak menjual rumahnya;

bahwa pengakuan tergugat/terbantah/turut terbanding Ny. M.Ch. Tobing, bahwa dia adalah Direktris dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost tidak dapat diterima, karena pengakuannya ini tidak dapat dibuktikan dengan surat-surat maupun dengan saksi-saksi;

bahwa pengakuan saja yang tidak dikuatkan oleh surat-surat atau oleh saksi-saksi yang dapat menjelaskan asal usulnya (met wetenschap) belum merupakan pembuktian yang sempurna dan surat keterangan yang dibuat oleh Panitia untuk menyelesaikan Urusan Pemulihan Hak di Jakarta tanggal 10 Juli 1952 No. 2750/Div yang menyatakan bahwa 120 helai saham tidak atas nama hilang yang dipegang oleh tergugat/terbantah/turut terbanding Ny. M.Ch. Tobing, baru merupakan permulaan pembuktian dengan surat (een begin van een schriftelijk bewijs) yang harus dikuatkan dengan keterangan saksi, dan orang Dirk Kal yang dikemukakan oleh tergugat/terbantah/turut terbanding tidak didengar di dalam sidang;

bahwa sesuai dengan tugasnya, notaris hanya mengetahui "de formale waarheid" saja dan tidak diperkenankan memeriksa "de materiele waarheid" dari persoalan yang dihadapkan kepadanya, maka yang dicatat oleh Notaris Tobing hanya suatu pernyataan belaka dari tergugat/terbantah/turut terbanding Ny. M.Ch. Tobing dan karena tergugat/terbantah/turut terbanding tidak dapat membuktikan pengakuannya tadi, maka catatan Notaris Tobing dalam perkara ini tidak dapat dipergunakan oleh Pengadilan Tinggi sebagai bukti yang menentukan;

Menimbang, bahwa tidak berhasil di dalam pembuktiannya maka tergugat/terbantah/turut terbanding Ny. M.Ch. Tobing tidak dapat dibenarkan mewakili NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost maka perbuatan hukum yaitu jual beli yang dilakukannya dengan tergugat/terbantah/pembanding I, yaitu Ny. Tati Umijati, mengenai tanah berikut rumah di atasnya, dikenal dengan perponding No. 14616, terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, karena tidak berhak menjualnya, tidak syah dan karena itu dengan sendirinya batal menurut hukum (van rechtswege nietig);

Menimbang, bahwa setelah diketahui sekarang bahwa NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost tidak mempunyai pengurus, maka pengawasan dan penguasaan (beheer en beschikking) menurut hukum dilakukan oleh Negara, di dalam hal ini Departemen Pertanian dan Agraria;

Menimbang, bahwa dengan surat keputusannya tanggal 28 Oktober 1965 No. Sk 61/HGB/65 Menteri Agraria atas permohonan penggugat/pembantah/pembanding IV telah menjual rumah dan memberikan tanah Negara ini (Perponding No. 14616 terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara) kepada "Yayasan Debu Revolusi" dalam hal ini penggugat/pembantah/pembanding IV sampai memperoleh Sertipikat Hak Guna Bangunan (No. 114 tertanggal 12 Nopember 1965);

bahwa menurut hukum jual beli ini telah selesai dan sempurna (pedomani pasal 1458 BW) dan menjadi Undang-Undang bagi kedua belah pihak yang harus ditaati (pedomani pasal 1338 BW) dan pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak dan syarat-syarat yang diadakan di dalam perjanjian apabila tidak dipenuhi tidaklah dengan sendirinya membatalkan perjanjian, tetapi syarat-syarat itu dapat dipergunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian yang pembatalannya harus diucapkan oleh Hakim (pedoman pasal 1338 BW jo pasal 1266 alinea 2 BW);

Menimbang, bahwa dengan demikian kekuatan mengikat pada surat keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 16 Juni 1966 No. Sk. 34/Depag/66- yang mencab ut surat keputusan Menteri Agraria tanggal 28 Oktober 1965 No. Sk. 61/HGB/65 yang berkesudahan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 114 tertanggal 12 Nopember 1965 - selama ketetapan itu dipergunakan untuk putusan banding ini, harus dilumpuhkan (de verbindende kracht moet worden onzeggd) dan oleh karena itu ketetapan Deputy tersebut di atas harus dinyatakan tidak mengikat penggugat/pembantah/pembanding IV, dalam hal ini tidak mengikat Yayasan Debu Revolusi, karena pembatalan jual beli yang dimaksud dilakukan oleh sepihak saja dengan tidak disetujui oleh pihak pembeli;

bahwa selanjutnya, alasan-alasan yang dikemukakan oleh Deputy - sebagaimana tercantum di dalam conside rance - besluit yang dipergunakan untuk membatalkan jual beli tersebut tidak dapat diterima, oleh karena Deputy tidak berkuasa menilai kebijaksanaan Waperdam, apalagi menyalahkan sebagaimana dilakukan oleh Deputy dan menurut hukum hanya Waperdam atau atasannya yang dapat mencabut kebijaksanaannya;

bahwa pemerintah tidak dapat mengurangi, apalagi menghilangkan hak milik seseorang dengan begitu saja (pedoman Lantaarnpaal Arrest, buku Mr. H.R. Hoetinkherziene druk);

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat/pembantah/pembanding IV supaya keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. dan Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 16 Juni 1966 No. Sk. 34/Depag/66 dinyatakan batal, tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan sebaliknya dapat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) karena dengan lahirnya keputusan Pengadilan Tinggi sekarang, maka keputusan Pengadilan Tinggi inilah yang berlaku dan mengikat pihak-pihak yang bersangkutan;

bahwa karena itu perbuatan Hakim Pertama yang menetapkan tanah dan rumah sengketa milik Negara Republik Indonesia ditambah dengan perkataan semula dan seterusnya tidaklah salah karena sesuai dengan kenyataan;

bahwa tidaklah pula akan salah, karena tidak bertentangan dengan hukum dan sesuai dengan bukti-bukti sebagaimana diuraikan di atas, untuk menghilangkan keragu-raguan dan guna kepastian hukum,

berdasarkan bukti-bukti di atas apabila kepada penggugat/pembantah/pembanding IV diberikan putusan lebih dari pada yang dituntut, yaitu menyatakan rumah dan tanah sengketa kepunyaan penggugat/pembantah/pembanding IV;

Menimbang, bahwa dengan uraian sebagaimana dikemukakan di atas kesimpulan Hakim Pertama dapat dibenarkan dan di samping alasan-alasannya sendiri keputusan Hakim Pertama setelah diperbaiki sebagaimana diuraikan nanti di dalam amar di bawah ini, dapat dikuatkan;

Memperhatikan Undang-Undang yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menerima permohonan bandingan tersebut;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 20 Maret 1968 No. 10/1967/G. yang diperbaiki dan sekarang dibaca seperti berikut:

1. Mengabulkan permohonan penggugat/pembantah/sekarang pembanding IV sebahagian;
2. Menyatakan penggugat/pembantah/pembanding IV sebagai pembantah yang baik;
3. Menyatakan batal jual beli tanah dan rumah perponding No. 14616 terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara antara Ny. M.Ch. Tobing dan Ny. Tati Umijati yang dilakukan di hadapan Notaris Prof.Mr. R. Soedja tertanggal 20 Desember 1960;
4. Menetapkan tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost perponding No. 14616 terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta semula milik Negara Republik Indonesia yang kemudian dijual kepada Yayasan Debu Revolusi berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara;
5. Menyatakan penggugat/pembantah/pembanding IV yaitu Yayasan Debu Revolusi pemilik dari tanah dan rumah perponding No. 14616, terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara Jakarta;
6. Menghukum tergugat/terbantah/pembanding I Ny. Tati Umijati membayar ongkos perkara dalam kedua tingkatan, biaya mana dalam peradilan bandingan banyaknya Rp.1445,- (seribu empat ratus empat puluh lima rupiah);
7. Menghukum tergugat/terbantah/pembanding II dan III tunduk dan taat kepada keputusan ini;
8. Menyatakan tuntutan yang selebihnya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

KEPUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI ISTIMEWA di JAKARTA, mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama, telah memberi keputusan sebagai berikut, dalam perkara:

Let. Kol. Julidar Dedeh Bc. Nrp. 12052, berdasarkan Akta Notaris Ong Kiem Lian No. 85 tertanggal 10 Oktober 1957, sebagai pendiri dari dan oleh karenanya mewakili "Yayasan Debu Revolusi", berkantor di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, bertempat tinggal di Jalan Kimia No. 2 Jakarta, dalam hal ini memilih domisili pada Kantor kuasanya R. Sukarna Pengacara di Jakarta, Jalan Raya Mangga Besar No. 54 Jakarta, sebagai Penggugat pembantah;

Melawan:

1. *Y.M. Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia*, yang sekarang menjadi *Departemen Dalam Negeri Direktur Jenderal Agraria*, berkedudukan di Jalan Singamangaraja, Kebayoran Baru Jakarta, yang diwakili oleh Djalil Harun, SH Staf Direktorat Hukum pada Direktorat Jenderal Agraria, sebagai Tergugat Terbantah I;
2. *Uperda Panitia Sewa Menyewa di Jakarta*, berkedudukan di Jalan Cikini Raya No. 7, yang diwakili oleh: Muhamad, Kepala Seksi Pengawasan pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta Daud Effendi, SH, Kepala Bagian Umum pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta; J. Pattikawa, Kepala Seksi Pengaduan pada Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta; sebagai Tergugat Terbantah II;
3. *Ny. Tati Umijati*, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, sebagai Tergugat Terbantah III;
4. *Ny. M.Ch. Tobing*, bertempat tinggal dahulu di Jalan Cendana, sekarang di Jalan Tebet Timut Gg X/6 Jakarta, sebagai Tergugat Terbantah IV;

Kami Hakim pada Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta;

Mendengar kedua belah pihak yang berkepentingan;

Membaca semua surat-surat yang bersangkutan;

Tentang duduknya perkara:

Menimbang, bahwa penggugat pembantah dalam surat gugat bantahannya tertanggal 22 Desember 1966 telah mengemukakan:

bahwa, dengan mempergunakan hak yang diberikan, berdasarkan pasal 15 dari Undang-Undang No. 19 tahun 1964 tentang ketentuan pokok kekuasaan Kehakiman, memohon kepada Paduka Tuan Ketua Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, berkenan sudilah Paduka Tuan

Ketua suka mengadakan peninjauan kembali mengenai Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta tentang:

1. Y.M. Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia, sebagai penggugat

lawan

1. Uperda Panitya sewa menyewa di Jakarta, Jalan Cikini Raya No. 7 dan
2. Ny. Tati Umijati, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, sebagai para tergugat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Menolak gugatan penggugat;

Menghukum penggugat membayar biaya dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp 27.257,- :

Dalam Rekonpensi:

Mengabulkan gugatan penggugat dalam rekonpensi untuk sebagian .

Menyatakan bahwa jual beli tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 antara Ny. M.Ch. Tobing dengan Ny. Tati Umijati tetap berlaku syah menurut hukum ;

Menyatakan bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Slamet Riyadi No. 7 menjadi milik syah menurut hukum atas nama Ny. Tati Umijati .

Menolak gugatan penggugat rekonpensi selebihnya ;

Menghukum tergugat rekonpensi membayar dalam perkara ini ;

bahwa pembantah dengan telah memperolehnya sertipikat Hak Guna Bangunan No. 114 tertanggal 12 Nopember 1965, adalah telah menjadi satu-satunya pemilik syah dari dan hak guna bangunan atas tanah Perp. No. 14616 Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang dalam perkara No. 210/1963 G tersebut di atas;

bahwa berhubung dengan itu, pembantah sebagai pemilik dari rumah dan tanah sengketa adalah menjadi yang berkepentingan dalam perkara tersebut di atas dan oleh karenanya berhak untuk menjadi pihak untuk dapat mempertahankan kedudukannya atas tanah dan rumah tersebut;

bahwa dengan demikian pembantah mohon mengajukan bantahan terhadap keputusan No. 210/1963 G dalam perkara antara:

1. Y.M. Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia semula penggugat, sekarang terbantah I,

lawan

1. Uperda Panitya sewa menyewa di Jakarta, semula tergugat I sekarang terbantah II dan

2. Ny. Tati Umijati, semula tergugat 2, sekarang terbantah III dan

3. Ny. M.Ch. Tobing, bertempat tinggal di Jakarta, semula di Jalan Cendana, sekarang di Kelurahan Tebet Timur Gg. X/6, sebagai yang harus bertanggung jawab atas hal jual beli mengenai tanah berikut rumah Perponding No. 14616, di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang dilakukan olehnya dengan Ny. Tati Umijati (terbantah III) di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja, selanjutnya seharusnya menjadi tergugat III, sekarang disebut terbantah IV;

dengan alasan-alasan dan keterangan sebagai berikut:

bahwa pembantah sebagai pemilik syah dari rumah dan hak guna bangunan atas tanah Perponding No. 14616 Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara tersebut di atas dan dengan demikian sebagai yang berkepentingan langsung atas rumah dan tanah tersebut, merasa sangat dirugikan oleh keputusan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta tertanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. tersebut di atas;

bahwa menurut tanggapan pembantah, Hakim dalam pertimbangan hukumnya seolah-olah hanya memperhatikan hal-hal yang dikemukakan oleh tergugat II, sekarang terbantah III saja, sedangkan hal-hal yang dikemukakan oleh penggugat, sekarang terbantah I, kurang mendapat perhatian dan dikesampingkan dengan begitu saja tanpa ada alasan-alasannya;

bahwa hal ini mengakibatkan diberikannya keputusan yang sangat merugikan pembantah seperti tersebut di atas;

bahwa pembantah berkeyakinan penuh, bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh penggugat, sekarang terbantah I, dalam perkara No. 210/1963 G. tersebut kesemuanya adalah wajar dan berdasarkan hukum dan peraturan yang berlaku;

bahwa oleh karenanya pembantah meneguhkan seluruh pendirian penggugat, sekarang terbantah I dan memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua agar sekarangpun keterangan-keterangan tsb. mendapat perhatian yang sewajarnya dan semestinya;

bahwa pembantah pertama-tama mohon perhatian terhadap surat Ketetapan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tertanggal 16 Juni 1966 No. Sk./34/Depag/66 yang diajukan sebagai surat bukti oleh tergugat II, sekarang terbantah III dan yang di antaranya lain dijadikan bahan pertimbangan hukum oleh Pengadilan;

bahwa ketetapan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 16 Juni 1966 No. Sk/34/Depag/66 tersebut tidak mungkin dapat diajukan oleh tergugat II, sekarang terbantah III dipersidang di muka sidang pada atau sebelum tanggal 15 Juni 1966 oleh karena Ketetapan itu pada tanggal 15 Juni 1966 belum ada;

bahwa pembantah menganggap, bahwa Ketetapan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria, yang diajukan oleh tergugat II, sekarang terbantah III di persidangan dan yang oleh Hakim sebagai bahan pertimbangan hukumnya dalam keputusan tersebut adalah palsu/tidak wajar;

bahwa dengan demikian menurut anggapan pembantah maka Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. yang mendasarkan pertimbangan hukumnya atas surat Ketetapan yang palsu/tidak wajar, tidak dapat dipertahankan lagi dan menjadi batal (nietig);

bahwa selain dari itu pembantah mohon perhatian lagi atas prosedur bagaimana asal mulanya Ny. Tati Umijati, tergugat II sekarang terbantah III hingga ia dapat melangsungkan jual beli rumah dan tanah yang jadi sengketa dari Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV; sedangkan rumah dan tanah tersebut di Kantor Pendaftaran Tanah tertulis bukan atas nama Ny. M.Ch. Tobing, yang mengaku menjadi pemiliknya, akan tetapi atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost;

bahwa menurut anggapan pembantah dapat saja ada terjadi dilakukan jual beli antara Ny. M.Ch. Tobing, tergugat III, sekarang terbantah IV dan Ny. Tati Umijati, tergugat II, sekarang terbantah III, mengenai tanah berikut rumah di atasnya di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara tersebut di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja;

bahwa akan tetapi oleh karena tanah dan rumah yang dijual itu tidak tertulis atas nama Ny. M.Ch. Tobing sebagai penjualnya, maka tentu timbul pertanyaan: "Apakah Ny. M.Ch. Tobing itu berhak menjual tanah dan rumah tersebut?";

bahwa mengenai hal ini Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, telah menyerahkan kepada Notaris Prof.Mr. R. Soedja suatu berita acara mengenai suatu rapat dari para pemegang saham dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, yang dilakukan di muka Notaris Tobing oleh Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, yang mengaku dirinya sebagai pemegang saham satu-satunya dari 120 helai saham tidak atas nama, dan sebagai Direktris dari Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost NV tersebut; dalam rapat mana telah diputuskan, bahwa Ny. M.Ch. Tobing sekarang terbantah IV berhak menjual tanah berikut rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara tersebut;

bahwa sekarang timbul pertanyaan lagi: "Benarkah Ny. M.Ch. Tobing sekarang terbantah IV itu adalah pemegang satu-satunya dari 120 helai saham tidak atas nama, dan menjadi Direktris, sehingga ia berhak mengadakan rapat pemegang-pemegang saham dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost?";

bahwa untuk membenarkan hal-hal yang terjadi tersebut di atas, menurut hemat pembantah, pertama-tama hal kebenaran pemilik saham-saham itulah yang harus dibuktikan dahulu;

bahwa mengenai hal ini Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, kiranya kepada Notaris Tobing hanya memberikan pertanyaan, yang berdasarkan atas pengakuan sendiri saja, yakni:

- a. bahwa ia adalah pemegang satu-satunya 120 helai saham tidak atas nama dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost;
- b. bahwa saham-sahamnya tersebut telah hilang;

- c. bahwa ia ada mempunyai suatu surat keterangan, yang dibuat oleh Panitia untuk menyelesaikan Urusan Pemulihan Hak di Jakarta tanggal 10 Juli 1952 No. 2750/Div., yang menyatakan hal hilangnya saham-saham-tersebut;
- d. bahwa ia adalah Direktris dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost;
- e. bahwa ada seorang bernama Dirk Kal. yang juga menjadi Direktur dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, yang dapat membenarkan, bahwa ia Ny. M.Ch. Tobing adalah Direktris dari Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost NV tersebut;

bahwa menurut penilaian pembantah, semua keterangan yang diberikan oleh Ny. M.Ch. Tobing yang tersebut dalam a, b, d dan e tidak disertai dengan keterangan-keterangan apapun lainnya yang dapat membenarkan atau memperkuat keterangan-keterangannya tersebut;

bahwa oleh karenanya keterangan-keterangan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga keterangan-keterangan tersebut dalam hal ini tidak mempunyai arti apa-apa dan dapat dikesampingkan;

bahwa kemudian mengenai surat yang dikeluarkan oleh Panitia yang tersebut dalam c, pembantah mohon menguraikan sebagai berikut:

bahwa adalah tidak lazim dan tidak masuk di akal, jika Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, yang tidak dapat dianggap sebagai seorang yang tidak berpengetahuan, yang menurut pengakuannya sendiri pernah menjadi pemegang satu-satunya 120 helai saham tidak atas nama, dan kemudian sahamnya itu menjadi hilang, ia tidak melaporkan hal kehilangan tersebut kepada yang berwajib (Polisi);

bahwa memang siapapun dapat saja membuat dan memberikan suatu keterangan, sebagaimana telah diberikan juga oleh Panitia untuk menyelesaikan Urusan Pemulihan Hak di Jakarta tanggal 10 Juli 1952 No. 2750/Div. tersebut;

bahwa menurut keyakinan pembantah Panitia tersebut dilahirkan/dibentuk di zaman pendudukan Belanda/Sekutu oleh Belanda, yang juga bertugas di Indonesia, dengan maksud pertama-tama dan terutama untuk melindungi harta kekayaan dan kepentingan-kepentingan orang-orang Belanda umumnya orang-orang asing;

bahwa di zaman pendudukan itu orang-orang Belanda, perusahaan-perusahaan Belanda dengan sendirinya akan menggunakan sebaik-baiknya kesempatan ini, untuk menyelamatkan kepentingannya yang berada di Indonesia;

bahwa menurut anggapan pembantah tidak mungkin bahwa kesempatan ini tidak dipergunakan oleh NV Bouw Maatschappij Zuid Oost, yang para pemiliknya berhubung dengan keadaan politik tidak berada di Indonesia, sehingga dengan jalan apapun pula kesempatan ini akan dipergunakan sebaik mungkin oleh NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost tersebut, sebuah perusahaan milik orang-orang Belanda;

bahwa badan ini kemudian oleh Pemerintah RI, oleh karena tidak sesuai lagi dengan keadaan dan dianggap tidak diperlukan lagi, telah dibubarkan, sehingga segala sesuatu yang dikeluarkan oleh Panitia tersebut menurut anggapan pembantah tidak dapat dipertanggungjawabkan lagi;

bahwa demikian pula halnya dengan keterangan, yang dikeluarkan oleh Panitia tanggal 10 Juli 1952 itu;

bahwa menurut anggapan pembantah selain dari panitia tersebut tidak berhak mengeluarkan suatu keterangan hilang, pun karena hal-hal yang diuraikan tersebut di atas isinya tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya;

bahwa selain dari itu Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV menerangkan sendiri, bahwa saham-saham yang ia pernah pegang/miliki itu adalah saham-saham tidak atas nama, sehingga para pemegangnya tidak terdaftar di perusahaan;

bahwa dengan demikian para pemegang saham, jadi juga Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV yang mengaku pernah menjadi pemegang saham-saham sebanyak 120 helai dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, tidak dapat membuktikan kebenarannya ia menjadi pemegang saham-saham, kecuali hanya dengan adanya saham-saham tersebut di tangan sendiri;

bahwa jika saham-saham itu hilang, sebagaimana telah dibilangkan oleh terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing, maka tidak akan ada pihak ketiga yang dapat membenarkan hal hilangnya saham-saham itu demikian pula Panitia tersebut tidak mungkin dapat memberikan keterangan hilang tersebut di atas;

bahwa berhubungan dengan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka pembantah menganggap, bahwa Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV tidak dapat dianggap benar menjadi pemegang satu-satunya 120 helai saham tidak atas nama dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, sehingga NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, yang mengakibatkan, bahwa keputusan dari rapat, yang diadakan olehnya dengan Dirk Kal tidak dapat dianggap sebagai keputusan syah rapat para pemegang saham;

bahwa dengan demikian pula Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, tidaklah dapat dianggap sebagai yang berhak untuk bertindak untuk dan atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost;

bahwa akhirnya oleh karena Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV tidak dapat dianggap berhak untuk bertindak untuk dan atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, maka jual beli, yang Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, telah lakukan dengan Ny. Tati Umijati, sekarang terbantah III, mengenai tanah berikut rumahnya, Perponding No. 14616, di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang menjadi kepunyaan milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost tersebut di muka Notaris Prof. Mr. R. Soedja, tertanggal 20 Desember 1960 adalah menjadi tidak syah pula; dan harus dinyatakan batal;

bahwa mengenai hal ini sebenarnya di dalam keputusan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta tanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 G di dalam perkara antara:

Mayor CKH Nak Julidar Bc. sebagai pembantah,
lawan:

1. Uperda cq. Panitia Sewa Menyewa Jakarta Raya qq Kepala Urusan Perumahan, sebagai Terbantah I,
2. Ny. Tati Umijati, sebagai terbantah II,

mengenai soal penghentian sewa menyewa rumah Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang sekarang menjadi sengketa juga, telah disinggung pula kedudukan status terbantah II, sekarang terbantah IV atas rumah tersebut;

bahwa dalam pertimbangan hukumnya Hakim Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta telah menyatakan tidak terbukti, bahwa terbantah II, berhak atas rumah Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara;

bahwa Ny. Tati Umijati, sekarang terbantah III karena tidak puas dengan keputusan tertanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 G. tersebut;

bahwa permohonan kasasi tersebut oleh Mahkamah Agung dengan keputusannya tertanggal 10 Juli 1963 No. 235/K. 1963 ditolak;

bahwa Mahkamah Agung dalam pertimbangannya mengenai jual beli rumah dan tanah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang dilakukan oleh Ny. M.Ch. Tobing, sekarang terbantah IV, dengan Ny. Tati Umijati, sekarang terbantah III, di antara lain menyatakan, bahwa meskipun Ny. Tati Umijati sekarang terbantah III, telah melakukan jual beli mengenai rumah dan tanah, yang jadi sengketa, di muka Notaris (Prof.Mr. R. Soedja) akan tetapi menurut hukum Ny. Tati Umijati, sekarang terbantah III, tidak dengan sendirinya dia lantas pemilik dari rumah dan tanah tersebut;

bahwa sekarang pembantah menjadi pihak, pembantah dapat mengemukakan, bahwa pembantah dengan telah memperolehnya surat Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 114, yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah pada tanggal 12 Nopember 1965, pembantah telah membuktikan, bahwa ia adalah satu-satunya pemilik syah menurut hukum dari rumah dan tanah hak guna bangunan Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara;

bahwa pembantah lebih jauh mohon menerangkan, bahwa pembantah telah memperoleh izin untuk membeli rumah dan mendapatkan hak guna bangunan atas tanah Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yaitu atas permohonan pembantah tertanggal 12 Agustus 1960, yaitu setelah berakhirnya jangka waktu (tanggal 9 April 1960), dikeluarkannya suatu Pengumuman sebagai followup dari dikeluarkannya Undang-Undang No. 3 Prp. tahun 1960 oleh Menteri (Muda) Agraria pada tanggal 17 Pebruari 1960 yang antara lain berbunyi "bahwa barang siapa yang dalam hubungan yang bagaimanapun dengan pemiliknya (tanah/rumah yang dimaksud) wajib

penyerahan penguasaan tersebut kepada Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda setempat serta melaporkan segala sesuatu mengenai benda yang dikuasainya itu dan hubungannya dengan pemiliknya. Mereka yang tidak memenuhi kewajiban tersebut di atas dianggap tidak mempunyai hubungan yang syah dengan benda yang bersangkutan sejak tanggal 9 Pebruari 1960;

bahwa tanah berikut rumah Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang tertulis atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, nyatanya tidak pernah dilaporkan sebagaimana diharuskan dalam Pengumuman Menteri Agraria tersebut di atas;

bahwa oleh karenanya maka NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost yang menjadi pemilik tanah berikut rumahnya Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, yang tidak melaporkan seperti tersebut di atas dianggap tidak memenuhi kepada kewajibannya tersebut, dan oleh karenanya harus dianggap tidak mempunyai hubungan yang syah dengan tanah berikut rumah Perponding No. 14616 di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara tersebut;

bahwa bukanlah baru, belakangan, yaitu setelah dimajukan surat permohonan tertanggal 12 Mei 1965 oleh Ny. Tati Umijati, sekarang terbantah III, untuk diizinkan dapat membeli tanah berikut rumah Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, diberitahukan dengan resmi oleh terbantah III dalam surat permohonan tersebut, bahwa terbantah III Ny. Tati Umijati telah membeli tanah berikut rumah tersebut, dari terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing, berdasarkan surat jual beli di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja tertanggal 20 Desember 1960 tersebut;

bahwa padahal, pada tanggal 20 Desember 1960, ketika terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing melakukan penjualan tanah berikut rumah tersebut, andaikata ia dianggap benar syah sebagai yang berhak/pemilik dari tanah dan rumah tersebut (quod non) akan tetapi berdasarkan Undang-Undang No. 3 Prp. tahun 1960 disusul dengan Pengumuman Menteri (Muda) Agraria tertanggal 17 Pebruari 1960, ia terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing, tokh sudah dianggap tidak ada hubungan syah lagi dengan tanah dan rumah tersebut, yang berarti, bahwa ia tidak berhak untuk berbuat sesuatu, yaitu jual beli mengenai tanah dan rumah tersebut di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja tanggal 20 Desember 1960, sehingga oleh karenanya akta jual beli tersebut menjadi tidak syah juga, dan harus dibatalkan;

Maka berhubungan dengan segala yang diuraikan tersebut di atas, yang pada pokoknya:

- a. Terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing, tidak dapat dianggap yang berhak untuk melakukan jual beli tanah dan rumah Perponding No. 14616 Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, kepada terbantah III Ny. Tati Umijati di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja,
- b. karena tidak memenuhi kepada Undang-Undang No. 3 Prp. tahun 1960 dengan follow-upnya dari Menteri Agraria, terbantah IV Ny. M.Ch. Tobing meskipun ia andaikata dianggap yang berhak, ia tokh

sudah dianggap tidak ada hubungan syah lagi dengan tanah berikut rumah Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, c. terbantah III Ny. Tati Umijati telah menggunakan surat bukti yaitu Ketetapan/Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tertanggal 16 Juni 1966 No. Sk. 34/Depag/66, yang oleh Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta dipergunakan pula dalam pertimbangan hukumnya dalam keputusannya tanggal 15 Juni 1966 hal mana tentu tidak mungkin, oleh karena pada tanggal 15 Juni 1966 belum ada diberikan keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tersebut, sehingga surat bukti yang diajukan oleh terbantah III Ny. Tati Umijati tersebut adalah tidak wajar/palsu;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas pembantah menganggap bahwa permohonan terbantah III Ny. Tati Umijati untuk diizinkan dapat membeli tanah dan rumah tersebut selayaknya harus ditolak;

Akhirnya pembantah memohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta sudilah kiranya Bapak Ketua berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan keputusan pembantah;
2. Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang baik;
3. Menyatakan batal (nietig) Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 15 Juni 1966 No. 210/1962 G dalam perkara antara Y.M. Menteri Pertanian dan Agraria Republik Indonesia sebagai penggugat;

lawan:

- a. Uperda Panitia Sewa Menyewa sebagai tergugat I;
- b. Ny. Tati Umijati, sebagai tergugat II;
4. Menyatakan batal jual beli antara Ny. M.Ch. Tobing dan Ny. Tati Umijati mengenai tanah dan rumah Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara, dilakukan di muka Notaris Prof.Mr. R. Soedja tertanggal 20 Desember 1960;
5. Menyatakan batal keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tertanggal 16 Juni 1966 No. Sk 34/Depag/66;
6. Menghukum terbantah III Ny. Tati Umijati membayar ongkos-ongkos perkara;
7. Menghukum para terbantah I, II dan IV untuk tunduk dan mentaati keputusan ini;
8. Menghukum pula para terbantah I, II dan IV di dalam hal mereka membantah, membayar ongkos-ongkos perkara;

Menimbang, bahwa sengketa antara penggugat pembantah dan para tergugat terbantah tidak dapat didamaikan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya antara lain penggugat pembantah dalam memperkuat dalil bantahannya, telah mengajukan, selain keterangan dengan lisan, juga keterangan-keterangan tertulis, merupakan:

surat tertanggal 16 Agustus 1967, surat tertanggal 1 Nopember 1967, surat tertanggal 20 Maret 1968, yang untuk menyingkat keputusan ini, isinya harus dianggap sebagai termasuk di sini;

Menimbang, bahwa tergugat terbantah ke satu di samping lisan, juga telah mengajukan jawaban tertulis termuat dalam surat tangkisan tertanggal 28 Agustus 1967, surat tertanggal 24 September 1967 surat tertanggal 13 Pebruari 1968 dan surat tertanggal 20 Pebruari 1968, yang untuk menyingkatkan keputusan ini, isinya harus dianggap termuat di sini;

Menimbang, bahwa tergugat terbantah kedua selain jawaban lisan juga telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 27 Juni 1967, tertanggal 27 September 1967, dan surat tertanggal 14 Nopember 1967, yang untuk menyingkatkan keputusan ini, isinya harus dianggap termuat di sini;

Menimbang, bahwa tergugat terbantah ketiga di samping jawaban lisan, juga mengajukan jawaban tertulis tertanggal 27 Juni 1967 tertanggal 28 Juni 1967, tertanggal 16 Agustus 1967, tertanggal 27 September 1967, tertanggal 30 Agustus 1967, tertanggal 6 Januari 1968, tertanggal 13 Maret 1968, yang untuk menyingkatkan keputusan ini isinya harus dianggap termuat di sini;

Menimbang, bahwa tergugat terbantah keempat, sejak sidang untuk pertama kalinya dibuka, sehingga sidang terakhir untuk keputusan tetap tidak berhadir di persidangan, kendatipun telah dipanggil menurut semestinya;

Menimbang, bahwa penggugat pembantah untuk pilihannya telah mengajukan pembuktian berupa:

- A. Akte Notaris Julizar tertanggal 10 Oktober 1957 No. 85;
- B. Surat Sertipikat Hak Guna Bangunan tertanggal 12 Nopember 1965 No. 114;
- C. Surat ketetapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G;
- D. Surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 G;
- E. Surat Keputusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Juli 1963 No. 235 K/Sip/1963;
- F. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya tanggal 12 April 1967 No. 274/P/K/BKD/67;
- G. Surat Dan Dim 0505 Jaya Timur selaku PU Laksus Pangkopkamtibda Jakarta Timur No. B 01-1/PU.Laksus/XI/67 tanggal 3 Nopember 1967;
- H. Surat Kepala Dinas Urusan Perumahan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya tertanggal 14 Nopember 1967 No. 1319/Sekr/XI/1967;

I. Surat Pelapor Usman Sutan Batuah tertanggal 24 Oktober 1967;

Menimbang, bahwa tergugat terbantah kesatu untuk pihaknya tidak ada mengajukan pembuktian apapun;

Menimbang, bahwa pihak tergugat terbantah Kedua untuk pihaknya tidak ada mengajukan pembuktian sebuahpun;

Menimbang, bahwa pihak tergugat terbantah Ketiga untuk pihaknya telah mengajukan pembuktian berupa:

- a. Surat akte kematian tanggal 15 September 1967 No. 131/1962;
- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 3 Nopember 1960 No. 1575;
- c. Surat jual beli tanggal 20 Desember 1960 No. 127;
- d. Surat permohonan kepada Y.M. Menteri Agraria RI untuk idzin serah pakai Pemindahan Hak menurut Undang-Undang No. 24/54 tanggal 10 Januari 1961;
- e. Surat Departemen Agraria Jakarta tanggal 7 Juni 1966 No. Bm/26/47;
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 21 Juni 1966 No. 744;
- g. Salinan dari surat Keputusan Departemen Agraria, Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 16 Juni 1966 No. SK.34/Depag/66;
- h. Salinan dari surat Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. SK/627/HM/66;
- i. Ketetapan Hakim Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G;
- j. Salinan Sertipikat Hak Milik dari Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta Tanggal 21 Juni 1966 No. 67/Matraman;
- k. Salinan surat Penjelasan Direktur Jendral Agraria dan Transmigrasi No. PMOA 16/47 tanggal 14 September 1966;
- l. Salinan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya tanggal 10 April 1967 No. 274/P/K/BKD 67;
- m. Surat Keputusan Kepala Bagian Urusan Perumahan Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya dan sekitarnya tanggal 2 April 1962 No. Kpts 20/UP/SP/PDR/IV/1962;
- n. Salinan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5/1964 tanggal 5 Maret 1964;
- o. Salinan surat Waperdam III tanggal 22 Juni 1965 No. D/VII/2082/G/I 1965;

p. Salinan surat Yayasan Deru Revolusi tanggal 19 Januari 1965 No. 181/DR/1965;

q. Salinan surat Keputusan UPERDA Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya tanggal 12 Oktober 1966 No. 411/Sekr/X/1966;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak menyatakan, bahwa untuk mengakhiri sengketa sekarang memohon keputusan.

tentang hukum

Menimbang, bahwa bantahan pembantah adalah sebagai yang diuraikan di atas;

bahwa pembantah dalam bantahannya langsung membantah kedudukan terbantah keempat sebagai pemilik dari tanah bekas hak eigendom yang tercatat atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, di atas mana berdiri rumah induk dan sebuah pavilyum di sampingnya;

bahwa jalan dan cara pemindahan Hak Milik dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, kepada Ny. M.Ch. Tobing mengenai tanah dan rumah sebagai tersebut di atas, tidak berjalan melalui saluran hukum yang menurut semestinya berlaku;

bahwa perihal tidak berjalan melalui saluran hukum yang berlaku menurut semestinya, dapat dilihat dan disimpulkan dari pertimbangan hukum, yang bentuknya terdapat pada pertimbangan hukum dalam Ketetapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 dan pertimbangan hukum dari Keputusan Mahkamah Agung yang memperkuat ketetapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tersebut dengan Keputusan tertanggal 10 Juli 1963 No. 235/K/Sip/1963;

bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Ketetapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 dimaksud berbunyi:

“bahwa menurut keterangan saksi ahli dari Departemen Pertanian dan Agraria Budi Harsono, SH Kepala Bagian Perundang-undangan Departemen Pertanian dan Agraria yang diberikan di bawah sumpah, ternyata:

bahwa tanah dan rumah yang tercatat atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost tercantum di dalam akte No. 2507/1950 dengan surat keterangan pendaftaran tanah No. 1575 tertanggal 3 Nopember 1960;

bahwa dengan akte No. 65 tertanggal 30 Nopember 1957 yang dibuat oleh Notaris J.A.L. Tobing Sutan Arifin, dalam mana memuat suatu berita acara rapat di mana dinyatakan, bahwa Dirk Kal bertindak sebagai Direktur dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost dan Maria Catarina Tobing yang mengaku bertindak sebagai pemilik dan pemegang satu-satunya dari 120 lembar sero-sero aan toonder;

bahwa sero-sero aan toonder sebanyak 120 lembar tersebut hilang menurut surat Panitia Untuk Menyelesaikan Urusan Pemulihan

Hak-Hak di Jakarta tanggal 19 Juni 1952 Nomor 2750/Div.1952/7, yang diperlihatkan kepada Notaris oleh Dirk Kal tersebut; bahwa Kepala Bagian perundang-undangan Departemen Pertanian dan Agraria Budi Harsono, SH sebagai saksi ahli tak dapat mengakui syahnya dari rapat NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost dimaksud atas dasar:

- a. Dirk Kal sama sekali tidak legemiteren dirinya sebagai benar-benar Direktur Perseroan Terbatas tersebut;
- b. bahwa penghadap kedua Ny. M.Ch. Tobing tidak dapat legemiteren dirinya sebagai benar-benar satu-satunya pemilik dan pemegang sero sebanyak 120 lembar yang telah hilang itu;
- c. tidak ternyata bahwa telah diadakan pengumuman-pengumuman oleh karena sero-sero telah hilang ex pasal 6 Anggaran Dasar Perseroan Terbatas tersebut;
- d. kalau benar-benar telah hilang mengapa belum juga ada duplikat-duplikat dimiliki dari sero-sero yang telah hilang itu, mengingat sudah lama dinyatakan hilang dan dimungkinkan oleh pasal 6 Anggaran Dasar Perseroan berbuat sedemikian itu;
- e. penghadap pertama menjamin bahwa sero-sero tersebut benar-benar dimiliki oleh penghadap kedua, tetapi jaminan ini tidak kuat oleh karena kwaliteit dan wewenang Dirk Kal sendiri diragu-ragukan;

bahwa oleh karena itu rapat ini diragukan sebagai rapat dan rapat ini bukan rapat pemegang saham perseroan terbatas dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost dan pula keputusan-keputusannya juga tidak syah sehingga juga tidak syah penunjukan Ny. Anna Chatrina Tobing (M.C.Tobing) sebagai Direktris perseroan;

bahwa dengan begitu juga diragukan syahnya jual beli yang dilakukan dengan akta Notaris Prof.Mr. R. Soedja tanggal 20 Desember 1960 No. 127, sehingga tanah dan rumah sengketa itu tetap adalah atas nama NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost dan secara hukum dikuasai oleh Negara, karena tak ada pengurus dan pemegang sahamnya dan dinyatakan tak terurus;

bahwa benar dalam Instansi pertama dikuasai oleh masyarakat hukum berdasarkan hak ulayat;

bahwa kalau hal ini telah berlangsung agak lama, maka hapuslah hak perseorangan, andaikata ada hak perseorangan atas tanah itu;

bahwa karena berlakunya hukum adat dalam hukum Agraria maka tanah yang tidak ada penguasanya itu secara analogie dikuasai oleh Negara, ialah dalam hal ini Departemen Pertanian dan Agraria bahwa mengenai rumahnya, juga seperti tanah, dikuasai oleh Negara;

bahwa surat idzin pemindahan hak memang pernah diberikan kepada Ny. Tati Umijati, tetapi telah dibatalkan dan tidak akan diberikan kepada Ny. Tati Umijati tersebut, berdasarkan alasan-alasan di atas;

bahwa penjelasan tambahan tentang idzin pemindahan hak telah dijelaskan pula sebagai berikut:

bahwa idzin dikeluarkan oleh Departemen Agraria;

bahwa titik berat penilaian pemberian idzin terletak pada segi-segi politis ekonomis dan tidak begitu melihat segi-segi juridis/Hukumnya, syah atau tidaknya;

bahwa segi-segi hukumnya menjadi pekerjaan Kantor Pendaftaran Tanah;

bahwa walaupun surat idzin pemindahan hak sudah dikeluarkan belum tentu bahwa balik nama dapat dilaksanakan kalau syarat-syarat lain belum dipenuhi a.l. jual beli harus syah, bea balik nama harus telah dibayar;

Menimbang, bahwa dari keterangan tersebut ini, syarat-syarat yang dihadapi dan harus telah dilaksanakan oleh Ny. M.C. Tobing, sebelumnya ia melaksanakan pemindahan hak milik kepadanya dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, ternyata belum sempurna dilaksanakan menurut syarat-syarat yang telah digaris menurut saluran hukum oleh Departemen Agraria itu;

bahwa oleh karena itu Ny. M.C. Tobing tidak dapat dianggap sebagai pemilik yang syah dari tanah dan rumah serta pavilyun dari bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, dan oleh karena itu pula tidak berhaklah Ny. M.C. Tobing menjualnya kepada orang lain, karena ia bukan pemilik yang syah;

Menimbang, bahwa dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juli 1962 No. 235.K/SIP/1963, dalam pertimbangannya menegaskan:

bahwa secara berkelebihan dapat dijelaskan, bahwa inti sari maksud dari pada putusan Pengadilan Negeri (putusan tanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 G), ialah bahwa walaupun penggugat untuk kasasi (dalam hal ini Ny. Tati Umijati) telah membeli rumah sengketa pembelian mana dilakukan di hadapan Notaris, (dalam hal ini Notaris Prof. Mr. R. Soedja), akan tetapi menurut hukum penggugat untuk kasasi rumah tersebut dan oleh karena penggugat untuk kasasi belum menjadi pemilik dari rumah itu, maka ia pada hakekatnya tidak berwenang memajukan gugat dalam perkara ini; bahwa jalan yang harus ditempuh oleh penggugat untuk kasasi dalam perkara ini ialah berusaha agar ia oleh Menteri Agraria dinyatakan sebagai pemilik dari rumah itu, maka ia dapat memajukan gugat lagi mengenai rumah itu;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum dalam keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 25 Maret 1963 No. 241/1962 G. beserta pertimbangan-pertimbangan hukum dari keputusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Juli 1962 No. 235 K/Sip/1963 dimaksud, ternyata dengan tegas jalan yang harus ditempuh bila ingin memiliki tanah dan rumah sengketa di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara itu;

Menimbang, bahwa jalan yang harus ditempuh ialah berusaha agar oleh Menteri Agraria dapat dinyatakan sebagai pemilik dari rumah dan tanah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta tersebut;

Menimbang, bahwa pemilik asal dari tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta tersebut, adalah NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost, berupa sebuah Badan Hukum;

Menimbang, bahwa Maria Catrina Tobing (M.C. Tobing), sebagai Direktris dari NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost ataupun sebagai diri pribadi, bila ingin memiliki tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 itu memerlukan memenuhi syarat, ialah agar ia dapat dinyatakan oleh Menteri Agraria sebagai pemilik dari tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 itu;

Menimbang, bahwa syarat yang dinyatakan harus dipenuhi melalui Menteri Agraria itu, ternyata tidak dilalui dan dipenuhi oleh Ny. M.C. Tobing, dan sebagai akibat tidak pula mungkin Ny. M.C. Tobing memiliki tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar tidak memiliki rumah dan tanah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 itu tidak ada pada Ny. M.C. Tobing, maka tidak berhak pula ia, Ny. M.C. Tobing menjual kepada orang lain tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 itu;

Menimbang, bahwa karena tidak hak itu, maka jual beli rumah dan tanah antara Ny. M.C. Tobing dan Ny. Tati Umijati menurut hukum tidak syah dan oleh karenanya tidak berlaku;

Menimbang, bahwa isi dari ketetapan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 15 Juni 1966 No. 210/1963 G. yang berlandaskan syahnya surat jual beli menurut hukum antara Ny. M.C. Tobing dan Ny. Tati Umijati, serta semua pembuktian berikut berlandaskan surat jual beli tersebut, maka tidak perlu di sini dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya kelangsungan pemilikan dari tanah dan rumah di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta tersebut patut dikembalikan kepada kedudukan asal, dalam hal ini ke tangan Negara.

Menimbang, bahwa penggugat pembantah ataupun tergugat terbantah ketiga, bila ingin memiliki tanah dan rumah dimaksud di Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta, harus langsung memperolehnya melalui jalan dan dasar sebagai diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan di atas Pengadilan berpendapat, bahwa bantahan penggugat pembantah untuk sebahagian patut diterima.

Mengingat Undang-Undang yang bersangkutan.

M E N G A D I L I :

Menerima bantahan pembantah untuk sebagian.

Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang baik.

Menyatakan jual beli antara Ny. M.C. Tobing dan Ny. Tati Umijati tidak berlaku mengenai tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jakarta.

Menetapkan tanah dan rumah bekas milik NV Bouw Maatschappij Batavia Zuid Oost Perponding No. 14616, Jalan Slamet Riyadi No. 7 Jatinegara Jakarta tetap milik Negara Republik Indonesia.

Menghukum para terbantah untuk membayar semua ongkos perkara, sejumlah Rp 2750,- (dua ribu tujuh ratus lima puluh rupiah).

Demikianlah keputusan ini ditetapkan dan diucapkan di muka umum pada hari Rabu tanggal 20 Maret 1968 oleh kami A.D. Ismail Hakim Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, dengan didampingi Panitera T.J. Ibrahim di hadapan penggugat pembantah dan para tergugat terbantah tanpa hadirnya tergugat terbantah keempat.

MENGADILI

Menetapkan pembantah sebagai pembantah yang baik.