

Hukum Acara Perdata

Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri harus dibatalkan, karena pada waktu putusan Pengadilan Negeri diucapkan sebenarnya belum jelas siapa dari ahliwaris Tergugat asal yang akan meneruskan kedudukannya sebagai tergugat asal.

Putusan Mahkamah Agung tgl. 10 - 7 - 1971 No. 332 K/Sip/1971

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Saleh Bisjir (ahliwaris), bertempat tinggal di Jl. Taman Sari III/35 Jakarta, penggugat untuk kasasi, dahulu tergugat-pembanding,

melawan :

J.K. Panggabean, bertempat tinggal di Jl. Gajah Mada No. 146 Jakarta, tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat-terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut :

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa pada tanggal 10 Nopember 1966 penggugat-asli telah membeli dari tergugat-asli sebagaimana tertera dalam akte jual-beli No. 419/1966, sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 298 yang terletak di Jl. Diponegoro No. 44-44A berikut rumah induk dan paviljun yang berdiri diatasnya, dengan harga Rp. 2.875.000,— (dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) yang telah dibayar lunas oleh penggugat-asli dengan perjanjian selambat-lambatnya pada tanggal 20 Desember 1966 tergugat-asli harus menyerahkan bangunan-bangunan tersebut dan surat penghapusan SIP Angkatan Laut atas bangunan-bangunan tersebut kepada penggugat-asli ;

bahwa untuk tiap hari terlambatnya penyerahan seperti tersebut diatas, tergugat asli akan dikenakan denda Rp. 10.000,— (sepuluh ribu rupiah); bahwa apabila sampai akhir tahun 1966 tergugat asli belum juga memenuhinya, penggugat-asli berhak membatalkan perjanjian jual-beli tersebut dengan akibat; bahwa dalam tempo 7 hari dihitung setelah hari pembatalnya, tergugat-asli wajib membayar

kembali Rp. 2.875.000,— yang telah diterimanya ditambah dengan dendanya seperti tersebut diatas ini dan ditambah dengan ganti kerugian sejumlah Rp. 2.875.000,— (dua juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah); bahwa bila tergugat-asli tetap mengabaikan kewajibannya tersebut, maka ia diwajibkan lagi membayar uang paksa Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) sehari; bahwa oleh karena telah berkali-kali penggugat-asli dengan sia-sia menegur kepada tergugat-asli, maka pada tanggal 21 April 1967 penggugat-asli telah memberitahukan kepada tergugat-asli tentang pembatalan jual-beli tersebut dengan memberi kesempatan kepada tergugat-asli untuk membayar dalam waktu 7 hari setelah itu uang sejumlah Rp. 7.040.000,— (tujuh juta empat puluh ribu rupiah) dengan perincian seperti disebut pada sub a s/d c dalam surat gugatan, dengan tambahan denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) sehari bila tergugat-asli melewati jangka waktu pembayaran tersebut;

bahwa akan tetapi hingga hari ini tergugat-asli tetap tidak memperdulikan segala teguran penggugat-asli tersebut, maka oleh karena itu penggugat-asli menuntut supaya Pengadilan Negeri Jakarta memberi putusan sebagai berikut :

- a. Menyatakan batal perjanjian jual-beli No. 419/1966 dibuat pada tanggal 10 Nopember 1966 dihadapan Notaris penjabat yang berwenang tersebut diatas antara kedua pihak ;
- b. Menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tanda terima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga terbayar lunas ;
- c. Menghukum tergugat membayar segala biaya perkara.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 13 Desember 1967 No. 175/1967 G, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan tersebut ;

Menyatakan batal perjanjian jual-beli No. 419/1966 yang dibuat pada tanggal 10 Nopember 1966 dihadapan Notaris : C.H.S. Loemban Tobing, Notaris di Jakarta antara kedua belah pihak ;

Menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tanda terima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga dibayar lunas ;

Menghukum tergugat membayar ongkos-ongkos perkara ini yang sampai hari ini oleh kami ditaksir sebesar Rp. 853,— (delapan ratus lima puluh tiga rupiah) ;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 26 Februari 1970 No. 99/1968 PT Perdata ;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 5 Desember 1970 kemudian terhadapnya oleh tergugat-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Desember 1970 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 60/70/Kas/175/1967 G, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 1970 itu juga ;

bahwa pada tanggal 4 Januari 1971 telah diberitahu tentang permohonan kasasi dari tergugat-pembanding kepada pihak lawan dengan saksama ;

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 diatas 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 Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melakukan pasal-pasal 123 jo 118 HIR dimana tergugat dalam kasasi tidak memenuhi syarat-syarat surat kuasa khusus untuk berperkara dalam mengajukan gugatannya dimuka Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi karena surat kuasa tertanggal 10 Nopember 1966 adalah hanya surat kuasa untuk membeli bangunan tersebut ;

2. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan pasal-pasal 121 HIR jo 248 RV, karena setelah meninggalnya tergugat-asal Saleh Bisjir, yang dipanggil untuk sidang Pengadilan Negeri adalah seorang bernama Saleh bin Hadi yang bukan akhliwaris dan bukan kuasa dari para akhliwaris.
3. bahwa Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan pasal 1304 jo 1307, pasal 1309 dan pasal 1338 ayat 3 BW karena penggugat untuk kasasi dihukum untuk membayar denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari sejak 28 April 1967 "sehingga dibayar lunas", padahal denda seperti ini hanya mungkin dituntut sampai harinya diajukan gugatan.
4. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan pasal-pasal 1338 ayat 3, 1320, 1335, 1337 jo 1304, 1307 BW karena telah ditetapkan secara berlebih-lebihan denda Rp. 100.000,— setiap hari disamping denda Rp. 10.000,— setiap hari kelambatan dari ganti rugi Rp. 2.875.000,—
5. bahwa Pengadilan Tinggi tidak melaksanakan atau salah melaksanakan pasal 1338 ayat 3 jo 1309 BW, karena Pengadilan Tinggi berpendapat tidak dapat memakai matigingsrecht, dalam perkara ini berdasarkan keputusan hakim dapat mengadakan perubahan denda sebab denda Rp. 100.000,— adalah terlalu banyak ;
6. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan ketentuan-ketentuan mengenai Balai Harta Peninggalan dan pengawasan warisan berhubung anak-anak dibawah umur karena Balai Harta Peninggalan tidak diikut sertakan, dan pengumuman untuk melakukan penagihan dalam berita Negara tidak diindahkan ;
7. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan pasal 1245 jo 1309 BW karena tidak diperhatikan keadaan forcemajeure yang menghalangi almarhum Saleh Bisjir/tergugat asal memenuhi pengosongan rumah/paviljun sengketa, karena rumah tersebut ditempati oleh ALRI, sehingga pengosongannya adalah wewenang Pangdamar III ;
8. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak melaksanakan atau salah melaksanakan ketentuan-ketentuan mengenai hukum yang harus diperlakukan karena dipakainya hukum dalam BW sedangkan hukum adat yang harus berlaku, misalnya perjanjian pengosongan tersebut berlaku hukum adat, bukan hukum BW ;

Menimbang bahwa terlepas dari keberatan-keberatan penggugat-penggugat untuk kasasi tersebut diatas, maka putusan judex-facti (putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri) mengandung beberapa kesalahan pokok sebagai berikut :

bahwa *judex-facti* dalam putusan yang mengandung penghukuman telah menghukum tergugat-asal antara lain:

Menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tanda terima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah dengan denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga dibayar lunas”;

bahwa dalam berita-acara persidangan ternyata bahwa pihak tergugat-asal sebelum putusan tersebut diucapkan, bahkan sebelum pihak tergugat-asal memberikan jawaban atas gugatan ini, telah meninggal dunia; bahwa berita meninggalnya tergugat-asal itu dibawa oleh seseorang yang menyatakan atas nama tergugat-asal dengan membawa keterangan lura tentang meninggalnya pihak tergugat-asal tersebut dan mengatakan bahwa ia bertindak atas nama keluarga tergugat-asal serta minta agar perkara diundurkan untuk kemudian diteruskan; bahwa akan tetapi setelah itu, orang tersebut tidak pernah lagi datang menghadap, hingga persidangan diundurkan 3 x ;

bahwa karena itu sewaktu perkara ini diputus dan diucapkan putusan itu oleh *judex-facti* belumlah jelas siapa-siapa pihak-pihak dalam perkara ini, karena tidak jelas siapa-siapa ahliwaris dari pihak tergugat-asal yang telah meninggal dunia itu dan kalau pun jelas belum pula ternyata siapa-siapa dari mereka yang bersedia melanjutkan perkara pihak tergugat-asal, lagi pula pihak penggugat-asal sendiri belum pula menyatakan pendiriannya terhadap siapa-siapa selanjutnya gugatan itu diteruskan ;

bahwa dengan begitu sekarang putusan tersebut akan merupakan putusan yang tidak mungkin untuk dilaksanakan ;

Menimbang bahwa oleh karena itu perlu ditentukan terlebih dahulu siapa-siapa yang menjadi/melanjutkan menjadi pihak tergugat-asal dalam perkara ini, dengan jalan menanyakan kepada pihak penggugat-asal apakah ia akan melanjutkan perkara ini atau tidak dan kalau akan tetap dilanjutkan, terhadap siapa, serta bilamana penggugat-asal telah mengatakan siapa yang hendak ia dudukkan sebagai tergugat guna melanjutkan, kedudukan pihak tergugat-asal yang telah meninggal dunia itu (tentunya ahliwarisnya), orang tersebut dipanggil dan diperiksa selanjutnya menurut hukum acara perdata biasa dengan memberi kesempatan kepada kedua pihak untuk menjawab, mengajukan replik, duplik pembuktian dll, serta kemudian diputus tentang pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini harus dibatalkan dan kepada Pengadilan Negeri harus diperintahkan untuk memeriksa kembali perkara ini, dan selanjutnya memutus pokok perkaranya seperti yang dimaksud oleh Mahkamah Agung ;

Menimbang bahwa biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sepantasnya dibebankan kepada pihak tergugat dalam 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 penggugat untuk kasasi : **Saleh Bisjir**, (ahliwaris) tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 26 Pebruari, 1970 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tgl. 13 Desember 1967 No. 175/1967 G.

Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta untuk memeriksa kembali perkara ini dengan memanggil pihak penggugat untuk hadir pada sidang Pengadilan Negeri yang akan ditetapkan olehnya untuk menentukan terlebih dahulu siapa-siapa yang menjadi/melanjutkan menjadi pihak tergugat dalam perkara ini dengan jalan menanyakan kepada pihak penggugat, apakah ia akan melanjutkan perkara ini atau tidak dan kalau akan tetap dilanjutkan, terhadap siapa-siapa serta bilamana pihak penggugat telah menyatakan siapa-siapa yang hendak ia dudukkan sebagai tergugat guna melanjutkan kedudukan pihak tergugat yang telah meninggal dunia (tentunya ahliwarisnya) orang-orang tersebut dipanggil dan diperiksa selanjutnya, menurut hukum acara perdata biasa, dengan memberi kesempatan pada kedua pihak untuk menjawab, mengajukan replik, duplik, pembuktian, dll. serta kemudian memutus tentang pokok perkaranya ;

Menghukum tergugat dalam kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 105,— (seratus lima rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rebo, tanggal 16 Juni 1971 dengan Prof. R. Subekti, SH, sebagai Ketua, Indroharto, SH, dan Busthanul Arifin, SH, sebagai Hakim-Hakim-Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu tanggal 10 Juli 1971 oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Indroharto, SH dan Busthanul Arifin, SH, Hakim-hakim-Anggota dan T.S. Aslamijah Sulaeman, SH, Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

KEPUTUSAN

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

Saleh Bisjir, pekerjaan Pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, jalan Taman Sari III/35, (semula Tergugat, sekarang Pembanding);
lawan

G.H. Panggabean, pekerjaan Pengusaha, bertempat tinggal di Jakarta, bertindak sebagai kuasa dari ***J.K. Panggabean***, menurut surat kuasa tertanggal 10 Nopember 1966, yang dijahitkan pada asli naskah "Perjanjian Pengosongan" tertanggal 10 Nopember 1966, No. 24, dibuat dihadapan Notaris di Jakarta: **G.H.S. Loemban Tobing**, dan dalam hal ini bertindak sebagai kuasanya, berdasarkan surat kuasa tertanggal 20 Maret 1967 No. Yap Thiam Hien, SH dkk. berdomisili di Jalan Gajah Mada No. 146, Jakarta, (semula Penggugat, sekarang Terbanding) ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut ;

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini seperti tertera dalam keputusan **Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta**, tanggal 13 Desember 1967 No. 175/1967 G., dalam perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas, yang dictumnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan tersebut ;

Menyatakan batal perjanjian jual-beli No. 419/1966 yang dibuat pada tanggal 10 Nopember 1966 dihadapan Notaris **G.H.S. Loemban Tobing**, Notaris di Jakarta antara kedua belah pihak ;

Menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tandaterima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga dibayar lunas ;

Menghukum tergugat membayar ongkos-ongkos perkara ini yang sampai hari ini oleh kami ditaksir sebesar Rp. 853,— (delapan ratus lima puluh tiga rupiah) ;

Menimbang, bahwa menurut berita acara yang dibuat oleh Panitera R. Soewito Pengadilan Negeri tersebut, pihak tergugat telah menyatakan naik banding, bandingan mana pada tanggal 15 April 1968 telah diberitahukan

kepada pihak lawannya, yaitu penggugat J.K. Panggabean tersebut ;

Memperhatikan, surat banding dan surat banding balasan masing-masing dari pihak pembanding dan terbanding, yang dengan sempurna telah diberitahukan kepada mereka masing-masing ;

Tentang Pertimbangan Hukum :

Menimbang, bahwa permohonan banding dimajukan dalam jangka waktu dan dengan cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada terbanding, selain dari pada itu syarat-syarat yang lainnya telah pula dipenuhi, oleh karenanya bandingan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keputusan yang dijatuhkan oleh hakim pertama tersebut telah benar dan menurut sebagaimana mestinya, dan demikian pulalah pendapat Pengadilan Tinggi, sehingga keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tersebut dapat pula dikuatkan ;

Menimbang, bahwa namun demikian, Pengadilan Tinggi memandang perlu, untuk mengemukakan pertimbangan-pertimbangannya sendiri sebagai tambahan, demi untuk menyempurnakan, melengkapi dasar-dasar pertimbangan-pertimbangan keputusan Hakim pertama itu, sebagaimana selanjutnya akan dikemukakan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa sebagai pertimbangan-pertimbangan pengantar Pengadilan Tinggi mengemukakan pertimbangan-pertimbangannya mengenai hal-hal seperti tersebut dibawah ini ;

1) Menimbang, bahwa sepanjang yang mengenai "Perjanjian Jual-beli" dan "Perjanjian Pengosongan" 1) Pengadilan Tinggi berpendapat :

- 1.1) Bahwa, "Perjanjian Jual-Beli" dan Perjanjian Pengosongan" tersebut, masing-masing mempunyai identitas sendiri-sendiri yang khusus, yang berlainan satu sama lain, masing-masing sendiri-sendiri berisi ketentuan-ketentuan yang berlainan pula dan dibuat masing-masing sendiri-sendiri untuk tujuan yang berlainan pula, yaitu Perjanjian yang pertama mengatur Penyerahan Hak Guna Bangunan, 2) sedangkan Perjanjian yang kedua mengatur Penyerahan Bangunan tersebut dalam keadaan kosong, untuk jelasnya "Perjanjian Jual-Beli tersebut ialah tentang Penyerahan Hak atas bangunan, sedangkan "Perjanjian Pengosongan" itu ialah tentang Penyerahan Defeitelijke Heerschappy" atas bangunan tersebut ;

Noot 1) :—"Perjanjian Jual — Beli" sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 298 berikut rumah induk dan paviljun, di Jalan diponegoro No. 44 - 44A, Jakarta dihadapan Notaris pejabat Akta Tanah yang

berwenang, akta No. 419/1966 tanggal 10 Nopember 1966 ;

"Perjanjian Pengosongan" dibuat dihadapan Notaris yang sama, pada hari yang sama pula, akta Notaris No. 24/1966 ;

2):—"Yang dimaksud oleh Pengadilan Tinggi dengan kata "Bangunan" didalam keputusan ini, ialah "Rumah Induk" dan "Paviljun", (Jalan Diponegoro 44 - 44A Jakarta) ;

1.2).— Bahwa baik "Penyerahan Hak atas bangunan" maupun "Penyerahan de Feitelyke Heerschappy" atas bangunan tersebut, kedua-duanya adalah merupakan "Hoofdverplichtingen" sendiri-sendiri dari masing-masing perjanjian yang bersangkutan yang satu dengan yang lain adalah Erat hubungannya, bukanlah dalam arti bahwa "Penyerahan De Feitelijke Heerschappij" tersebut itu, Accessori3) terhadap "Penyerahan hak atas bangunan tersebut, akan tetapi adalah dalam arti, bahwa Perjanjian Jual-Beli tersebut tidak akan dibuat apabila tidak pula disertai dengan perjanjian pengosongan tersebut, berdasarkan perjanjian mana, menurut penilaian yang objectief, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa justeru kewajiban penyerahan" de feitelijke heerschappij" itu sendirilah yang menentukan tentang bagaimana selanjutnya tentang perjanjian jual-beli tersebut jelasnya, bagaimana nasib selanjutnya perjanjian jual-beli ini digantungkan kepada terlaksana atau tidaknya kewajiban penyerahan" de feitelijke heerschappij" itu, sebagaimana yang jelas tersimpul didalam perjanjian pengosongan itu fatsal 3 ayat 2 4);

1.3.).— Bahwa, jelasnya, apabila Kedua macam perjanjian tersebut dilihat dari pihak penggugat terbanding, maka Pengadilan Tinggi dapat melihat akan maksudnya, ialah supaya dia ini, tidak saja supaya menjadi Pemilik hak guna bangunan tersebut,1) akan tetapi disamping itu supaya dia itu juga menjadi Penghuni.

Noot 2) :— Sebagaimana yang dikemukakan oleh Pihak Pembanding dalam Memori Bandingnya itu, pendapat mana adalah keliru ;

4).— Hubungkan dengan pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 1.3.3.; bangunan-bangunan tersebut 2), dengan perkataan lain bahwa penggugat terbanding tersebut membeli bangunan-bangunan tsb, tidaklah sekedar untuk memiliki saja secara hukum atau misalnya sekedar sebagai "Geldbeledgging"3) saja, akan tetapi disamping itu, supaya dia in concreto juga menempatnya sendiri 4), dan justeru untuk keperluan yang akhir inilah, secara khusus dan tersendiri di buat "Perjanjian Pengosongan" tersebut, yang berisi ketentuan-ketentuan yang khusus pula, dari mana jelas dapat disimpulkan :

1.3.1.—Bahwa, yang merupakan "Hoofdverplichting" dari tergugat-pembanding tersebut tercantum dalam "Perjanjian Pengosongan" itu, ialah kewajiban untuk menyerahkan "De Feitelijke Heerschappij" atas bangunan tersebut kepada pihak penggugat-terbanding itu, dalam waktu yang telah ditentukan bersama 5) ;

- 1). Vide "Perjanjian Pengosongan" halaman pertama baris terakhir hal mana dalam perkara ini sama sekali tidaklah merupakan sengketa karena penyerahan hak ini sendiri "an steh, in concreto sudah selesai, karena harga penjualan Rp. 2.875.000,— pihak penggugat terbanding telah membayar lunas dan telah pula diterima oleh pihak tergugat-pembanding pada tanggal 10 Nopember 1966, pada saat mana "Perjanjian Jual-Beli" tersebut dibuat dihadapan Notaris, pejabat akta tanah yang berwenang, pada waktu mana, — sepanjang pengetahuan Pengadilan Tinggi, pihak penjual i.c. tergugat-pembanding, sesuai dengan tata cara (procedure) yang berlaku mengenai jual-beli "Hak Guna Bangunan", harus menyerahkan "Sertifikat Hak Guna Bangunan" itu kepada pihak pembeli i.c. penggugat-terbanding, setelah mana selanjutnya nama tergugat-pembanding dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dicoret dan diganti dengan nama penggugat-terbanding oleh Kepala Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Jakarta ini ;
- 2). Vide perjanjian pengosongan halaman kedua baris ke 7 jo. fatsal 1 ;
- 3). Dalam hal mana soal menghuni bangunan itu adalah "Irelevant" ;
- 4). Kesimpulannya : supaya penggugat-terbanding tersebut menjadi "Pemilik - Penghuni" ;
- 5). Setelah mana penggugat terbanding tsb. berkewajiban pula untuk membayar sejumlah uang Rp. 2.875.000,— kepada tergugat-pembanding untuk keperluan ongkos-ongkos penampungan (fatsal 2 dari Perjanjian Pengosongan) ;

1.3.2.) Bahwa, terhadap kewajiban utama tergugat pembanding tersebut diatas itu tadi, atas persetujuan bersama telah pula ditentukan kewajiban Accessoir (Accessoir Verplichting) bagi tergugat-pembanding tersebut, yang berupa "Straf-beding"1), yaitu kewajiban membayar denda mana kala dia itu belum dan/atau tidak melaksanakan "Hoofdverplichting"-nya itu, sebagaimana tercantum pada fatsal 3 Perjanjian Pengosongan itu ;

1.3.3.) Bahwa apabila tergugat-pembanding itu akhir-akhirnya 2) tidak juga memenuhi "Hoofdverplichting"-nya tersebut

(= kewajiban penyerahan "de feitelijkhe heerschappij"), maka terhadap "De Reeds Aangegane Koopovereenkomst" itu, kepada pihak penggugat-terbanding diberi hak untuk membatalkannya 3), sesuai dengan ketentuan tercantum dalam futsal 3 ayat (2) dalam futsal mana ada tersimpul adanya "wederzydse toestemming der partij" untuk pembatalan tersebut ;

1.3.4.) Bahwa selanjutnya dalam hal pembatalan ini, sepanjang yang mengenai tergugat-pembanding tersebut, ditentukan pula apa akibat-akibat hukumnya ;

- i) Bahwa, tergugat-pembanding itu harus mengembalikan kepada penggugat-terbanding uang yang telah diterimanya tersebut = Rp. 2.875.000,—
- ii) Bahwa, disamping itu diwajibkan pula tergugat-pembanding membayar kepada penggugat-terbanding.

- 1) Lihat pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 6.4, 7 ;
- 2) Lihat pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 27.3 alinea 2 ;
- 3) Bukanlah dalam arti "Koopovereenkomst" tersebut menjadi lenyap, akan tetapi tetap ada menurut Hukum, "Doch Alleen Buiten Werking Gesteld". tersebut denda yang ditentukan dalam "Strafbeding" 1) tersebut ditambah dengan ganti kerugian — Rp. 2.875.000,— jumlah sebagaimana yang terlebih dahulu ditetapkan atas persetujuan bersama itu ;

Menimbang, bahwa mengenai "combinatie boete + schadevergoeding" tersebut, Pengadilan Tinggi memandang perlu untuk mengemukakan jurisprudence, — sehubungan dengan penafsiran futsal 1307 BW, dimana dinyatakan, bahwa : "Dit artikel is niet van openbare orde. Partijen kunnen bedingen, dat bij wanprestatie, schadevergoeding plus boete verschuldigd zal zijn" — Hofs Gravenhage 8 Juni 1917, NJ 1918, 419) ;

- iii) Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut diatas ini, persoalan "Hoofdverplichting" (kewajiban menyerahkan de feitelijkhe heerschappij) dari pada Saleh Bisjir (tergugat pembanding), menjadi irrelevant, bagi pihak penggugat-terbanding sehingga, selanjutnya tidaklah ia menurut "Nakoming Dier Hoofdverplichting" itu 3), akan tetapi ia menurut sebagai gantinya pembayaran jumlah Rp. 6.980.000,— itu saja 4) yang telah ditetapkan atas

persetujuan bersama itu, maka Pengadilan Tinggi menganggap ketentuan tersebut, adalah "Volkomen Geoorloofd, Billijk En Rederlijke ;

- 1) Yang keseluruhannya (i & ii) tersebut diatas berjumlah Rp. 6.980.000,— ;
- 2) Yaitu kewajiban penyerahan "De Feitelijke Heerschappij" atas bangunan tersebut ;
- 3) Dengan demikian menjadi lenyaplah "Hoofdverplichting" itu tadi, jelaslah atas persetujuan bersama Bebaslah Saleh Bisjir tersebut dari kewajibannya itu ;
- 4) Hal mana, berdasarkan "de uitdrukkelijke contractsbepaling" atas persetujuan bersama sebagaimana tercantum dalam "Perjanjian" Pengosongan ex fatisal 4, dengan demikian untuk selanjutnya yang merupakan Hoofdverplichting" tergugat pembanding ialah kewajiban membayar jumlah Rp. 6.980.000,— itu terhadap mana ada pula ditentukan kewajiban "accessoir" yang berupa pembayaran denda, manakala tergugat pembanding tersebut tidak melaksanakan "Hoofdverplichting"-nya ini, sebagaimana dengan tegas dan jelas pada fatisal 4 ayat (2) "Perjanjian Pengosongan" tersebut ;
- 2). Menimbang, bahwa sehubungan dengan Kewajiban Untuk Melunasi jumlah Rp. 6.980.000,— tersebut diatas ini tadi, untuk selanjutnya yang menentukan adalah sikap dan perbuatan tergugat pembanding, i.c. Saleh Bisjir itu sendiri ;
- 3). Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas itu Pengadilan Tinggi melihat ada 2 (dua) macam pilihan ("Alternatieven") yang terbuka baginya yaitu :
 - 3.1.) — Alternatief (Pilihan) Pertama :
melaksanakan kewajiban hukumnya dengan melunasi jumlah Rp. 6.980.000,— yang harus ia bayar itu dalam jangka waktu sebagai mana tercantum pada fatisal 4 ayat (1) Perjanjian Pengosongan tersebut, sehingga dengan demikian Perjanjian Pengosongan itu tadi, mencapai akhirnya, karena "Betaling" 1) sudah terlaksana setelah mana menjadi habislah secara total segala macam persoalan antara mereka kedua belah pihak ;
 - 3.2.) — Alternatief (pilihan) Kedua :
tidak melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut diatas itu, tidak mengindahkan kewajibannya untuk membayar jumlah Rp. 1) "Betaling" In De Zin Van Voldoening Ener Verbintenis ;

6.980.000,— itu, dengan berdiam diri saja, dengan membiarkan berlalu begitu saja "Termynte Ter Voldoening Zyner Verbintenis," "Termynte Volvoering Zyner Rechtsplicht" tersebut, terhadap perbuatan mana berlakulah ketentuan-ketentuan tercantum pada fatisal 4 ayat (2) dari Perjanjian Pengosongan tersebut, ketentuan-ketentuan mana yang dirumuskan secara tegas dan jelas 2) hal mana yang menurut penilaian Pengadilan Tinggi adalah merupakan "Recht Welke Partyen (i.c. Saleh Bisjir en J.K. Panggabean) Zich zelf Gechapen Hebben", yang berlaku bagi dan mengikat kedua pihak serta yang harus dilaksanakan ;

4). Menimbang, bahwa mengenai kedua macam "Alternatieven" tersebut diatas itu tadi, Pengadilan Tinggi meng-"constateer" dengan jelas, bahwa Saleh Bisjir (tergugat pembanding) itu justru memilih alternatif yang No. 2 (3.2.) tersebut diatas itu ;
jangan melunasi pembayaran jumlah Rp. 6.980.000,— itu, se-senpun ternyata tidak pernah ia membayarnya kepada pihak J.K. Panggabean (penggugat-terbanding) tsb, yaitu dengan cara membiarkan Termyn pembayaran tsb. berlalu begitu saja, padahal Saleh Bisjir itu sendiri mengetahui dan memahami 1) dengan benar akan arti dan isi dari pada ketentuan-ketentuan tercantum pada fatisal 4 ayat (2) "Perjanjian Pengosongan" itu tadi; jelasnya, Pengadilan Tinggi dapat menarik kesimpulan, bahwa pada diri Saleh Bisjir tersebut, dan suatu "Decision Making-Process", suatu proses penentuan kehendaknya sendiri, berdasarkan mana, kemudian ia justru memilih alternatif yang kedua tersebut diatas itu, "Ondanks" dia sendiri benar-benar mengetahui apa akibat-akibatnya dan apa pula hukumnya 2) yang berlaku bagi perbuatan yang dipilihnya itu tadi dengan demikian pilihan tersebut adalah merupakan product dari pada "Willens en Wetens", Saleh Bisjir itu sendiri, sehingga segala macam akibat 3) (hukum) dari pada pilihannya itu tadi, Pengadilan Tinggi dapat menarik kesimpulan, bahwa hal itu semua pada hakekatnya adalah merupakan "De Door Hem Zelve Gewild En Voorzienbare Gevolgen", terhadap hal mana, dengan dalih dan dalil apapun juga Pengadilan Tinggi tidaklah ada hak untuk merobahnya ataupun menguranginya, apalagi untuk melenyapkannya, dengan penegasan-penegasan sebagai berikut :

2) Yang berupa "De Uitdrukkelijke Contractsbeplating als Zynde Uitdrukking Der Wederzyds Wilsverklaring Tussen Saleh Bisjir En J.K. Panggabean" itu ;

1) Hal mana Pengadilan Tinggi sedikitpun tidak ragu-ragu, mengingat Saleh Bisjir tsb. adalah seorang "usahawan hartawan besar, pemilik dan pedagang harta-harta tidak bergerak etc." sebagaimana yang didalilkan oleh pihak J.K. Panggabean didalam "Contra-Memori-Banding-nya

4.1.) — Bahwa, Saleh Bisjir tersebut sama sekali tidak pernah melaksanakan kewajibannya baik yang mengenai pembayaran jumlah Rp. 6.980.000,— itu maupun yang mengenai pembayaran denda-denda menurut ketentuan-ketentuan (hukum) yang berlaku baginya itu ex fatisal 4 ayat (2) Perjanjian Pengosongan tersebut, hukum-mana terus berlaku selama Saleh Bisjir tersebut, belum juga melunasinya, terhadap hal mana, tidaklah ada alasan bagi Pengadilan Tinggi untuk melakukan "matigingsrecht" karena "matigingrecht" ini, hanyalah dapat dilaksanakan seandainya ada "een gedeeltelijke vervulling" dari pada kewajiban Saleh Bisjir tersebut, berdasarkan fatisal 1309 BW, ketentuan mana Pengadilan Tinggi anggap berlaku dalam hal ini, sedangkan dalam hal "Algemele niet Vervulling", kan het niet Worden Gehanteerd Ook Niet Langs De Weg Van Art 1338 Lid 3, hal mana sesuai dengan yurisprudentie antara lain HR 2 April 1936 NJ 1936 No. 417, hal mana Pengadilan Tinggi mengambil oper sebagai pendapatnya sendiri 1) ;

4.2.) Bahwa hukum yang mereka berdua telah ciptakan sendiri itu (= Recht Dat De Partyen Zich Zelf Geschapen Hebben), yang berupa "de uit drukkelijke contracts bepaling" sebagaimana tercantum pada fatisal 4 ayat (2) "Perjanjian Pengosongan" yang tetap berlaku selama dan sepanjang Saleh Bisjir tersebut tidak melaksanakan kewajibannya itu, (yang mengatur kenyataan tersebut diatas itu), adalah merupakan Hukum yang tidak saja mengikat kedua partijen tersebut, akan tetapi juga mengikat Hakim sendiri dalam arti, bahwa Hakim tidak boleh menyimpang dari Hukum tersebut 2) dalam ia memberi keputusan mengenai perkara banding ini ;

4.3.) Bahwa, mengingat "De Door Saleh Bisjir Gewild En Voorzienbare Gevolgen", sebagaimana diuraikan terdahulu itu, menurut Pengadilan Tinggi (Tidaklah Ada Tempat Bagi "Beroep Op Over-Macht" 3) Dari Pihak Saleh Bisjir tersebut mengenai akibat-akibat

(halaman 5) yang sedikitpun tidak dibantah oleh pihak tergugat-pembanding ;

2) Fatisal 4 ayat (2) Perjanjian Pengosongan tsb. ;

3) Yang nota bene tidak menguntungkannya itu ;

1) Dengan demikian permohonan tercantum dalam memori-banding untuk melakukan "matigingsrecht" tersebut, Pengadilan Tinggi beralasanlah untuk menolaknya ;

2. Vide pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 23 jo. No. 24 ;

3) Dengan demikian "Beroep Op Overmach" sebagaimana yang dikemukakan oleh pihak tergugat-pembanding dalam memori banding, bagi Pengadilan Tinggi tidaklah beralasan untuk menerimanya dan harus dikesampingkan ;

yang ia timbulkan sendiri yang nota bene merugikananya itu ;

- 4.4.) Bahwa, kerugian-kerugian yang harus diderita oleh Saleh Bisjir (tergugat-pembanding) ini, menurut hukum, Pengadilan Tinggi tidak boleh menjadikannya sebagai alasan untuk "vernietiging" dari pada Perjanjian Pengosongan" tersebut ;
- 4.5.) Bahwa, selain dari pada itu, melihat akan perumusan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengosongan tersebut adalah jelas dan tegas, terhadap mana Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa : "Het staat de rechter niet vrij de duidelijke inhoud der overeenkomst te wijzigen" HR 13 Maret 1925, W. 11377: NJ 1925 blz. 561) dan
- 5.) Menimbang, bahwa demikianlah analisa singkat Pengadilan Tinggi mengenai hubungan "Perjanjian Jual-beli" dan Perjanjian Pengosongan" itu, dan hal-hal yang lain yang bertalian dengan hubungan tersebut selaku suatu Pertimbangan Pengantar yang maksudnya tidak lain hanyalah untuk mendapatkan "Overzicht" dan "Inzicht" yang tepat mengenai perkara ini, dari mana dengan jelas ternyata, bahwa yang menjadi Persoalan Pokok yang Utama dalam perkara banding ini, hanyalah yang berkisar pada "Perjanjian Pengosongan" ini saja, jelasnya, yang mengenai Pelaksanaannya, yang sama sekali tidak pernah sedikitpun dipenuhi oleh Saleh Bisjir tersebut, kenyataan mana yang menimbulkan akibat-akibat hukum tidak saja bagi Saleh Bisjir itu sendiri, akan tetapi juga terhadap "Perjanjian Jual-Beli" tersebut dan last but not least juga bagi pihak J.K. Panggabean, sebagaimana dengan jelas dan tegas ada diatur kesemuanya didalam ketentuan-ketentuan tercantum dalam Perjanjian Pengosongan itu sendiri;
- 6) Menimbang, bahwa mengenai perjanjian jual-beli sebagaimana segala sesuatunya telah dikemukakan dalam pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi terdahulu, adapun yang menjadi "onderwerp" nya dalam arti, "het geheel van rechten en verplichtingen, welke de overeenkomst doet ontstaan", ialah terdiri dari pada kewajiban pihak Saleh Bisjir (tergugat pembanding) untuk menyerahkan Hak Guna Bangunan) atas tanah berikud rumah dan paviljun di Jalan Diponegoro No. 44 dan No. 44A itu, dan haknya atas pembayaran harga penjualan dari pihak JK Panggabean (penggugat-pembanding) ;
- 6.1.) — Bahwa sepanjang yang mengenai kewajiban tergugat-pembanding untuk menyerahkan hak (Guna Bangunan), tersebut diatas itu tadi, pada hakekatnya, dalam kenyataannya, tidak lain hanyalah berupa sekedar penyerahan surat saja, yang biasanya disebut "serti-

selain dari pada itu, bahwa "hetgeen uitdrukkelijk overeengekomen niets met een beroep op goedertrouw mag worden terzijde gesteld of gewijzigd"

fikaat" dan hanya terhadap penyerahan surat sertifikat ini saja, pihak penggugat-terbanding harus dan telah pula membayar tunai (melunasi) uang sejumlah Rp. 2.875.000,— dan telah pula diterima oleh tergugat-pembanding itu pada tanggal 10 Nopember 1966 (pada saat perjanjian jual-beli itu dibuat dihadapan Notaris pembuat akta tanah yang berwenang) ;

— Bahwa hal tersebut diatas ini jelaslah, bahwa kewajiban tergugat-pembanding itu, sepanjang yang mengenai jual-beli tersebut hanyalah sekedar menyerahkan surat bukti hak saja, dimana tidaklah termasuk didalamnya kewajibannya untuk menyerahkan, "de feitelijke heerschappij" atas rumah & pavilyun tersebut dalam arti menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada penggugat-terbanding untuk ditempatinya sendiri ;

6.2.) — Bahwa, justru untuk tujuan dan maksud keperluan terakhir itulah, maka atas persetujuan bersama antara Saleh Bisjir (tergugat-pembanding) dan J.K. Panggabean (penggugat-terbanding) tersebut, dibuatlah "Perjanjian Pengosongan" itu — nota bene pada hari yang sama dan dimuka Notaris yang sama pula dimana ditetapkan bahwa tergugat-pembanding itu juga berkewajiban untuk menyerahkan rumah & pavilyun itu dalam keadaan kosong kepada penggugat-terbanding untuk ditempatinya sendiri, dengan demikian maka penyerahan dalam keadaan kosong bangunan tersebut, menjadi kewajiban utama bagi tergugat-pembanding itu, didalam "Perjanjian Pengosongan" tersebut ;

6.3.) — Bahwa kewajiban utama (= penyerahan "de feitelijke heerschappij") ini pulalah yang menjadi factor ataupun syarat yang menentukan antara lain terhadap kelangsungan Perjanjian jual-beli itu sendiri, dengan perkataan lain, bahwa manakala kewajiban tersebut akhir-akhirnya ternyata tidak juga dipenuhi oleh pihak Saleh Bisjir (tergugat-pembanding), maka tidaklah ada artinya sedikitpun juga "Perjanjian jual-beli itu bagi pihak J.K. Panggabean. (penggugat-terbanding) sehingga manakala hal itu kemudian benar-benar terjadi, maka atas persetujuan bersama dibuatlah ketentuan-ketentuan berdasarkan mana, kepada pihak Penggugat-terbanding diberikan hak untuk membatalkan perjanjian jual-beli tersebut secara sepihak eenzijdige herroeping der koopovereenkomst op wederzijdse toestemming), dengan segala macam akibat-akibat hukumnya yang harus ditanggung oleh pihak Saleh Bisjir (tergugat-pembanding) itu, sebagaimana dengan tegas untuk selanjutnya diatur dengan ketentuan-ketentuan tercantum "Perjanjian Pengosongan" itu sendiri fatsal 3 dan 4 ;

6.4.) Bahwa selain dari pada itu, betapa pentingnya kewajiban utama

tergugat-pembanding tersebut bagi penggugat-terbanding itu, ternyata dalam ketentuan-ketentuan dalam "Perjanjian Pengosongan" itu sendiri, ialah bahwa setiap hari, Saleh Bisjir (tergugat-pembanding) itu lalai memenuhinya, maka ia diwajibkan membayar Denda yang functienya tidak lain sebagai jaminan "zekerheid" bagi pihak J.K. Panggabean (penggugat-terbanding) itu, yaitu, bahwa Saleh Bisjir itu benar-benar akan melaksanakan sebagaimana mestinya segala apa yang dijanjikannya itu, sesuai dengan segala ketentuan-ketentuan yang telah disetujui mereka bersama, sedangkan bagi Saleh Bisjir itu sendiri, kewajiban tersebut, adalah sebagai "cambuk" supaya dia itu benar-benar melaksanakan kewajibannya itu, hal mana kesemuanya itu lazimnya disebut dengan istilah "Strafbeding", yang sifatnya adalah accessoir terhadap kewajiban (utama) : penyerahan rumah & paviliun tersebut dalam keadaan kosong itu (= penyerahan "de feitelijke heerschappij" atas bangunan tersebut ;

6.5.) Bahwa selain dari pada itu ada pula tersimpul functie yang lain dari pada "strafbeding" tersebut, yaitu fixering der schade" 1) yang maksud dan tujuannya ialah untuk mencegah perselisihan dan perdebatan kelak di kemudian hari, mengenai, "de grootte der uit de wanprestatie voortvloeiende schade" (sebagaimana ada diatur di dalam fetsal 1307 BW, ketentuan mana pengadilan Tinggi menganggapnya dapat diperlakukan dalam hal ini, dan berdasarkan hal ini pulalah, ada persetujuan kedua belah pihak yang mengatur penentuan jumlah uang Rp. 2.875.000,— sebagai penggantian kerugian itu tadi (fatsal 4 "Perjanjian Pengosongan") ;

Noot 1) : Menimbang, bahwa konsekwensi dari pada straf sebagai "fixering" der schade" tersebut ialah :

- 1) Bahwa sepanjang yang mengenai "schuldeiser", (dalam hal ini ialah J.K. Panggabean), maka ia tidak usah membuktikan, ia adalah "Bevryd van de vaak zware last te bewyzen", tentang betapa besarnya kerugian yang dideritanya itu ;
- 2). Bahwa selain dari pada itu bahkan andaikata pihak "Schuldeiser" ini sekalipun tidak menderita kerugian sedikitpun juga, "Heeft Hy Nog Recht Op Betaling Van De Volledige Boetesom", (HR 12 April 1934, N.J. 1934, 1648) ;

- 6.6. Bahwa sehubungan dengan dua macam functie daripada strafbeding tersebut diatas itu, Hoge Raad ada menyatakan, bahwa "zeer vaak zal het strafbeding beide functie in zich verenigen" 1) HR 2 Februari 1922 NJ 1922 379 W. 10892) pendapat mana Pengadilan Tinggi menjadikannya sebagai pendapatnya sendiri ;
- 7). Menimbang, bahwa sepanjang perjanjian seperti tersebut diatas, dimana ada ditentukan "een bedrag of bedragen" yang dibebankan kepada salah seorang contractant, yang telah lalai atau tidak sempurna memenuhi atau sama sekali tidak memenuhi kewajibannya, jumlah mana yang maksudnya sebagai cambuk baginya, dan sebagai jaminan bagi pihak lain terhadap pemenuhan kewajibannya atau "om de schadevergoeding te fixeren wegen wanprestatie verschuldigd en debat daarover uit te sluiten", maka menurut Pengadilan Tinggi, perjanjian tersebut bukanlah merupakan suatu perjanjian terlarang menurut hukum, bahkan "recten" adalah "geoorloofd en gerechtvaardigd", ya, bahkan Undang-undang sendiri ada mengatur perjanjian semacam itu, sebagaimana termaktub dalam fatsal-fatsal 1249 dan selanjutnya fatsal 1304-1312, BW fatsal-fatsal mana melihat pada sifat dari pada perjanjian yang dihadapi sekarang ini, Pengadilan Tinggi dapat memperlakukannya;
 - 8). Bahwa, demikianlah secara tegas diatur ketentuan mengenai hak-hak dari J.K. Panggabean tersebut tercantum dalam perjanjian pengosongan tersebut, sebagai product dari pada "wilsovereenstemming" antara kedua pihak yang bersangkutan, tegasnya dimana ada ditentukan tindakan-tindakan apa yang dapat dilakukan oleh J.K. Panggabean Penggugat-terbanding itu, terhadap kemungkinan-kemungkinan Saleh Bisjir (tergugat-pembanding) itu lalai atau sama sekali tidak melakukan segala apa yang menjadi kewajibannya itu ;
 - 9). Bahwa, kesemuanya itu dituangkan dalam suatu akta, nota bene dihadapan seorang Notaris dan hal mana Pengadilan Tinggi dapat menarik kesimpulan, bahwa "Perjanjian Pengosongan" tersebut, Saleh Bisjir itu benar-benar telah mengerti dan memahami sepenuhnya, segala apa yang tercantum dalam Perjanjian itu tadi, dan tidaklah pula dapat dikatakan Saleh Bisjir itu telah bertindak dalam keadaan semberono atau bertindak
- Noot 1) : Een strafbeding kan tot strekking hebben zowel het verzekeren der naleving der hoofverbintenis als het vooral vaststellen der schadevergoeding, welke den schuldeiser zal toekomen wegens niet tijdige nakoming der verbintenis door de schuldehaer ;

secara tidak berpengalaman atau dalam keadaan yang memaksa, 1) tegasnya Perjanjian Pengosongan itu tadi, tidaklah ada "cacad-cacadnya", sedikitpun juga menurut hukum, baik sepanjang yang mengenai "subjec-nya maupun yang mengenai "onderwerpnya, tegasnya Perjanjian Pengosongan itu tadi, tidaklah ada "cacad-cacadnya, sehingga berdasarkan hal tersebut Pengadilan Tinggi menganggapnya, adalah syah, "rechtsgeldig", adalah merupakan suatu "wettglijk gemaakte overeenkomst";

10). Menimbang, bahwa berdasarkan segala apa yang secara singkat dikemukakan tersebut itu tadi, jelaslah bagi Pengadilan Tinggi, bahwa walaupun berdasarkan "Perjanjian Jual-Beli" tsb. diwajibkan Saleh Bisjir untuk menyerahkan Hak Guna Bangunan itu sudah selesai terlaksana, namun disamping itu, ia masih pula ada kewajibannya yang lain, berdasarkan "Perjanjian Pengosongan", yaitu : menyerahkan rumah dan pavilyun itu dalam keadaan kosong (= de feitelijke heerschappy tersebut) kepada J.K. Panggabean ("ook bij overeenkomsten, kan en na vulling der prestaties, een zekere rechtsverhouding blyven bestaan");

11). Menimbang, bahwa sepanjang yang mengenai J.K. Panggabean itu sendiri, Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa, maksudnya tidaklah sekedar untuk memiliki Hak Guna Bangunan atas persil (berikut rumah + pavilyun diatasnya) itu saja, akan tetapi juga dengan maksud untuk ditempatinya sendiri, untuk hal mana Saleh Bisjir tersebut berjanji mengosongkannya, untuk hal mana Saleh Bisjir itu sendiri berjanji pula untuk menjamin dan menanggungnya sebagaimana yang jelas tercantum dalam ketentuan-ketentuan Perjanjian Pengosongan itu sendiri ;

12). Menimbang, bahwa sepanjang kata-kata, perumusan-perumusan tercantum dalam perjanjian pengosongan itu tadi, adalah jelas sedemikian jelasnya, sehingga kenyataan ini, baik pihak-pihak yang bersangkutan, bahkan Hakim sendiri adalah pula terikat pada kenyataan tsb, dengan perkataan lain, baik pihak yang bersangkutan maupun Hakim sendiri, dengan cara bagaimanapun dan dengan dalil dan dalih apapun juga, sama sekali tidaklah dibolehkan menafsirkan lain yang menyimpang dari pada segala apa yang telah jelas itu tadi; demikianlah apa yang tercantum dan futsal 1342 BW, futsal mana Pengadilan Tinggi menganggap berlaku atas hal tersebut ;

12.1.) Bahwa, segala apa yang telah jelas tercantum dalam perjanjian pengosongan itu tadi, yang berupa "geschreven woorden" dari pada kedua belah pihak yang bersangkutan itu, pada hakekatnya

Noot 1) : Apalagi bila diingat, bahwa Saleh Bisjir tersebut adalah "seorang usahawan-hartawan besar, pemilik dan pedagang harta-harta tidak bergerak", (vide noot No. 1 pada pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 4 halaman 9) ;

adalah perwujudan dari pada "de verklaarde wil" kedua pihak tersebut; kesemuanya itu, adalah "product of a process of decision" pada masing-masing pihak yang melahirkan suatu "decision" tertentu pada satu pihak, pada pihak mana terbentuk suatu "wil" yang corresponderend" dengan "wil" pada pihak yang lain, hal inilah yang biasanya disebut dengan istilah "de overeenstemmende wils verklaring" dan saat terjadinya "de overeenstemmende wils verklaring" itu, adalah saat terjadinya perjanjian itu sendiri, pada saat terjadinya perjanjian itu sendiri, pada saat itulah perjanjian itu mulai ada menurut hukum, sebagaimana yang tersimpul dalam fetsal 1320 BW, fetsal mana yang oleh Pengadilan Tinggi anggap berlaku atas hal itu ;

12.2) Bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka "Perjanjian Pengosongan" tersebut, mulai ada menurut hukum pada tanggal 10 Nopember 1966, sebagaimana yang in concreto dapat dibuktikan pula dengan akte Notaris No. 24/1966, terlampir dalam berkas perkara ini ;

13). Menimbang, bahwa sesudah Pengadilan Tinggi meneliti dengan saksama atas "de overeenstemmende wilsverklaring van de partijen" tsb, yang kesemuanya itu terwujud dalam pernyataan-pernyataan berupa "de uitdrukkelijke contractsbepalingen", sebagaimana yang jelas tercantum didalam perjanjian pengosongan itu tadi, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Perjanjian Pengosongan itu adalah "rechtsgeldig", merupakan "een wettiglijk gemaakte overeenkomst" dengan perkara lain, perjanjian pengosongan tsb, sama sekali tidaklah bertentangan dengan "de openbare orde, de goede zeden en niet in strijd met dwingende wetsbepalingen", sebab suatu perjanjian met jual-beli tanah Hak Guna Bangunan berikut rumah dan pavilyun diatasnya (i.c. di Jalan Diponegoro No. 44-44A Jakarta) yang maksudnya tidak sekedar untuk memilikinya saja secara hukum, atau jelasnya, yang maksudnya tidaklah sekedar supaya nama pihak sipenjual (i.c. Saleh Bisjir) dirubah dan diganti dengan nama pihak sipembeli (i.c. J.K. Panggabean) dalam surat bukti hak (i.c. sertifikat Hak Guna Bangunan) di Kantor Pendaftaran Tanah Jakarta, melainkan disamping itu sendiri, juga dengan maksud supaya dapat ditempati sendiri 1) oleh pihak

Noot No. 1 Menimbang, bahwa sepanjang penilaian Pengadilan Tinggi tujuan inilah yang terpenting, bahkan yang merupakan syarat yang paling menentukan sekali dalam segala urusan jual-beli dalam perkara ini; jelasnya, tujuan J.K. Panggabean untuk membeli bukanlah sebagai suatu usaha "geld beleging" dalam hal mana soal "untuk menempati sendiri = soal pengosongan" adalah irrelevant.

pembeli i.c. J.K. Panggabean, untuk tujuan mana justru dibuat suatu perjanjian lain i.c. Perjanjian Pengosongan yang khusus dibuat untuk keperluan tersebut, maka hal ini dipandang dari sudut manapun juga tidaklah sedikitpun bertentangan dengan "de openbare orde, de goede zeden", dan tidaklah pula hal itu bertentangan dengan ketentuan-ketentuan, peraturan-peraturan ataupun dengan undang-undang manapun juga yang berlaku ;

- 14). Menimbang, bahwa jelasnya baik perjanjian jual-beli maupun perjanjian pengosongan itu tadi, pada saat kedua-duanya dibuat, sepanjang pengetahuan Pengadilan Tinggi, sama sekali tidaklah ada larangan berupa apapun juga mengenai hal itu, bahkan justru kebalikannyalah yang terbukti, yaitu bahwa rumah dan pavilyun tersebut justru akan dikembalikan oleh pihak yang menguasainya kepada Saleh Bisjir itu sebagaimana jelas tercantum dalam fatisal 6 "Perjanjian Pengosongan" tersebut ;
- 15). Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam praktik sehari-hari tidaklah pula perjanjian tersebut merupakan suatu hal yang tidak mungkin dilaksanakan di Jakarta ini, apalagi bila hal tersebut dihubungkan pula dengan adanya "Surat Perintah" tertanggal 18 Mei 1966 yang dikeluarkan oleh panglima Daerah Maritim (Pangdamar III) mengenai pengembalian rumah dan pavilyun Jl. Diponegoro No. 44-44A itu kepada Saleh Bisjir tsb, untuk hal mana nota bene Saleh Bisjir itu sendiri secara tegas pula menanggung dan menjamin tentang adanya surat perintah pengembalian itu ;
- 16). Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi No. 14 dan 15 tsb, maka "een beroep op overmacht" sebagaimana yang dimaksudkan oleh pihak tergugat-pembanding dalam memori bandingnya itu, tidaklah ada alasan sedikitpun juga, oleh karena mana tidaklah dapat diterima ;
- 17). Menimbang, bahwa sepanjang kewajiban Saleh Bisjir untuk menyerahkan rumah dan pavilyun dalam keadaan kosong itu pada hakekatnya bukanlah kewajiban tanpa imbalannya dari pihak J.K. Panggabean itu, malah J.K. Panggabean ini mengikat dirinya pula untuk membayar uang penampungan dan biaya guna memperoleh akomodasi bagi para penghuni rumah dan pavilyun tsb yang atas persetujuan bersama ditetapkan berjumlah Rp. 2.875.000, — sebagaimana secara jelas dan tegas tercantum pada alinea 2 halaman 2 jo, fatisal 2 dari perjanjian pengosongan tersebut ;
- 18). Menimbang, bahwa last but not least, adalah wajar pula diatur dan ditetapkan apa akibat-akibatnya, manakala Saleh Bisjir itu sendiri ternyata kelak lalai ataupun sama sekali tidak memenuhi kewajiban utamanya untuk menyerahkan rumah dan pavilyun tersebut dalam keadaan kosong kepada J.K. Panggabean itu, baik terhadap Saleh Bisjir itu sendiri maupun terhadap J.K. Panggabean itu, hal mana kesemuanya itu jelas tercantum dalam fatisal 3 dan 4 Perjanjian Pengosongan tsb. ;

- 19). Menimbang, bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan tsb. diatasitu tadi, (teristimewa pertimbangan-pertimbangan No. 9, 13, 14, 15), maka "Perjanjian Pengosongan" itu, memperoleh "verbindende kracht" kekuatan mengikat, terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, jelasnya "de partijen zijn rechtens verplicht na te komen, hetgeen zij bij de overeenkomst op zich hebben genomen", dengan perkataan lain perjanjian semacam itu tadi "vestigt verbintenissenrechtelijke gevolgen tussen degene die haar aangaan" i.e. antara Saleh Bisjir dan J.K. Panggabean ;
- 20). Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Saleh Bisjir tsb. "neemt door het sluiten van de overeenkomst een rechtsplicht op zich jegens J.K. Panggabean, jelasnya Saleh Bisjir mengikat dirinya sendiri untuk melaksanakan sesuatu prestatie terhadap J.K. Panggabean (= zijn mede contractant) ;
- 21). Menimbang, bahwa Saleh Bisjir itu tadi, terikat pada segala apa yang telah ia nyatakan itu, tidak saja dipandang dari sudut moral, akan tetapi juga dari sudut hukum, sebagaimana yang jelas tercantum dalam fatisal 1338 BW, fatisal mana yang Pengadilan Tinggi anggap dapat diperlakukan pula atas hal tersebut ;
- 22). Menimbang, bahwa azas sebagaimana yang tersimpul dalam fatisal tsb, yaitu bahwa "overeenkomst schept tractanten een rechtsplicht", dengan perkataan lain "het beginsel van de verbindende kracht der overeenkomsten", adalah bersumber pada adanya suatu kebutuhan yang mutlak dalam masyarakat, yang bersumber pada suatu "noodzaak", bahwa seseorang anggota masyarakat itu, haruslah dapat dipercaya, bahwa segala apa yang telah dijanjikannya benar-benar akan dilaksanakan, sebagaimana mestinya, demikianlah halnya dengan janji-janji Saleh Bisjir itu tadi ;
- Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas itu, Pengadilan Tinggi dapat membayangkan bahwa "zonder dit vertrouwen, zonder de zekerheid, dat dergelijke beloften worden ingelost, zou geen maatschappij tot economische ontwikkeling kunnen komen"; Zou deze zekerheid verdwijnen dan zou ook het economisch verkeer worden ontwricht ;
- 23). Menimbang, bahwa sehubungan dengan azas "dat de overeenkomst verbindende kracht heeft", tidaklah berarti, bahwa hanya contractanten itu sendiri saja yang terikat, akan tetapi juga Hakim yang bersangkutan, adalah terikat pula pada perjanjian itu, manakala Hakim ini harus memberikan keputusan dalam suatu sengketa antara contracten tersebut ;
- 23.1) Menimbang, bahwa "gebonden zijn-zijn tsb. diatas ini, adalah dalam arti, bahwa Hakim itu, "Bij het geven van zijn beslissing, gehouden is aan betgeen de partijen hebben bepaald, met betrekking tot haar onderlinge rechtsverhouding" ;

- 23.2) Menimbang, bahwa hal tersebut diatas ini, adalah berdasarkan pada Tugas dari pada hakim itu sendiri, "Het recht toe te passen, ook het recht dat de partijen zich zelf geschapen hebben" ;
- 23.3) Menimbang, bahwa perjanjian pengosongan tersebut "welke op geldige wijze is tot stand gekomen staat het niet ter beroordeling van de rechter, of de partijen verstandig hebben gehandeld door te contracteren zoals, Saleh Bisjir en J.K. Panggabean Hebben gedaan" ; jelasnya "Het staat de rechter niet vrij op grond van Billikheid bijvoorbeeld, de rechts betrekking tussen de partijen anders vast te stellen, dan bij de overeenkomst zelf is Bepaald" ;
- 23.4) Menimbang, bahwa pendapat tsb. diatas ini, seluruhnya adalah benar-benar sama dengan perumusan sebagaimana yang dikemukakan oleh jurisprudentie: "De Hoge Raad Bezliste dat de toepassing van artikel 1338 lid 1 en 1339, nimmer vermog te voeren tot wijziging of opheffing van contractuele rechten en verplichtingen")* pendapat mana Pengadilan Tinggi tanpa reserve menyetujui sepenuhnya dan menjadikannya sebagai pendapatnya sendiri dalam pemeriksaan perkara ini dalam tingkat banding sekarang ini ;
- 24). Menimbang, bahwa segala apa yang in concreto merupakan "Het Recht Dat Partijen Zich Zelf Geschapen Hebben" sebagaimana yang dimaksud diatas itu tadi, jelas dan tegas terwujud dan tercantum, dalam perjanjian pengosongan itu tadi, berupa "uitdrukkelijke contractsbepalingen" yang mengatur "de rechtsverhouding" antara kedua belah pihak, yang nota bene dibuat dihadapan seorang Notaris; untuk hal mana kesemuanya itu, demi menyingkatkan keputusan ini, Pengadilan Tinggi cukup menunjuk saja kepada fatsal-fatsal yang bersangkutan dalam akte perjanjian Pengosongan tersebut ;
- 25). Menimbang, bahwa demikianlah pernyataan-pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak yang menurut hukum merupakan "de over eenstemmende wilsverklaring der partijen", yang "in concreto" diwujudkan dalam bentuk "uitdrukkelijke contractsbepalingen", yang mengatur "rechtsverhoudingen" antara mereka berdua, hal mana adalah sebagai "recht" yang telah mereka ciptakan sendiri ;
- 26). Menimbang, bahwa sampailah sekarang ini Pengadilan Tinggi untuk memeriksa bagaimana jadinya in concreto "recht" yang mereka ciptakan itu tadi, jelasnya, bagaimana pelaksanaannya in concreto, "Recht" yang mereka ciptakan bersama itu tadi ;

Arrest HR : 19 Maart 1926 W, 11488 NJ 1926 dan
Arrest HR : 2 Januari 1931 W, 12259 SB NJ 1931 ;

27) Menimbang, bawa mengenai hal tersebut diatas itu, sepanjang penilaian Pengadilan Tinggi atas segala sesuatunya dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

27.1) bahwa, Saleh Bisjir itu belum memenuhi kewajibannya pada tg. yang telah ditetapkan itu, i.c. tg. 20-12-1966, sebagaimana yang tercantum dalam fatsal 1 "Perjanjian Pengosongan", namun Saleh Bisjir itu masih ada kesempatan untuk memenuhi hingga tg. 31-12-1966, kesemuanya itu tanpa mengurangi kewajibannya untuk membayar denda yang harus Saleh Bisjir itu bayar karena terlambat nya ia memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah itu kepada pihak J.K. Panggabean dalam keadaan kosong itu ;

27.2). bahwa, ternyata kemudian bahwa pada tanggal 31-12-1966 itupun, Saleh Bisjir itu, tidak juga memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada pihak J.K. Panggabean ;

27.3). bahwa, namun demikian J.K. Panggabean itu masih saja memberi kesempatan yang cukup wajar lamanya (yaitu selama lebih kurang 4 bulan setelah itu) kepada Saleh Bisjir tsb, dengan harapan supaya Saleh Bisjir ini memenuhi juga kewajibannya tsb. untuk hal mana sementara itu, J.K. Panggabean tsb, berulang kali menegornya, namun, ternyata tidaklah juga Saleh Bisjir tsb. memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan rumah + pavilyun tsb. dalam keadaan kosong sedemikian rupa sehingga kenyataan ini, menjadi suatu "toestand van heelemaal niet willen presteren" dipihak Saleh Bisjir tsb, sehingga bagi pihak J.K. Panggabean tsb, tidak ada lain jalan baginya selain dari pada untuk melaksanakan haknya "te conzydige herroeping" terhadap Perjanjian Jual-Beli tgl. 10 Nopember 1966 itu sebagaimana yang jelas diatur dalam fatsal 3 ayat (2) Perjanjian Pengosongan tersebut, hal mana yang terjadi pada tgl. 21 April 1967 pada saat mana perjanjian jual beli itu "buiten effect worden gesteld" (= de koopovereenkomst haar werking otnemen") ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pelaksanaan hak pembatalan sepihak (= eenzijdige herroeping) yang dilakukan oleh pihak J.K. Panggabean tsb. diatas itu tadi, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa tindakan J.K. Panggabean itu adalah merupakan "uitvoering der overeenkomst i.c. "Perjanjian Pengosongan" yang dilaksanakan "te goeder trouw, rechtmatig en geoorloofd" karena mengingat sikap dan perbuatan Saleh Bisjir itu sendiri dan mengingat sikap dan perbuatan Saleh Bisjir itu sendiri dan mengingat pula dasar hukumnya i.c. fatsal 3 ayat (2) "Perjanjian Pengosongan" dan fatsal 1338 BW ayat (2) ("overeenkomsten kunnen niet herroe-

ping worden dan met wederzydse toestemming "sebagai" uitvloei-
sel der contractsvryheid, dat partijen overeenkomsten ook kunnen
herroeping") dan ayat (3) dan selain dari pada itu tidak pula ada
alasan-alasan bagi J.K. Panggabean tsb. untuk secara terus
menerus tanpa batas untuk mengharap-harapkan Saleh Bisjir tsb,
akan melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan "de feitelijk-
ke heerschappy" atas bangunan-bangunan tsb. kepada J.K. Pang-
gabean itu ;

bahwa, adapaun "rechtsgevolgen" dari hal tsb. diatas, ini ialah,
bahwa timbulnya "rechtsplicht" bagi Saleh Bisjir itu yang terdiri dari
pada :

- mengembalikan uang yang telah ia terima sebagai pembayaran
harga rumah itu (yaitu sejumlah Rp. 2.875.000, —) ;

- membayar denda yang harus ia bayar (yaitu sejumlah Rp.
1.230.000, — sejak tgl. 20 Desember 1966 sampai dengan
tanggal 21 April 1967 sesuai dengan fatsal 3 ayat (1) Perjanjian
Pengosongan ;

- membayar ganti kerugian sebagaimana yang telah ditetapkan
itu (yaitu sejumlah Rp. 2.875.000, — sesuai dengan fatsal 4 ayat
(1) Perjanjian Pengosongan) yang kesemuanya berjumlah Rp.
6.980.000, — dalam tempo 7 hari selambat-lambatnya, setelah
pembatalan oleh pihak J.K. Panggabean itu ;

27.4) bahwa, terhadap kewajibannya yang terakhir inipun (yaitu
kewajiban membayar Rp. 6.980.000, — tersebut diatas), ternyata ada
pula suatu toestand van heelemaal niet willen, presteren, dipihak
Saleh Bisjir tsb, sehingga terhadap sikap Saleh Bisjir seperti ini,
berlakulah ketentuan tercantum pada fatsal 4 ayat (2) dari Perjanjian
Pengosongan tsb. ;

27.5) bahwa ternyata isi ketentuan fatsal 4 ayat (2) ini juga tidak pernah
pula Saleh Bisjir tsb. penuhi sampai saatnya ia meninggal dunia
pada tgl. 24 September 1967 ;

28) Menimbang, bahwa demikianlah kejadian-kejadian in concreto sehubungan
dengan pelaksanaan perjanjian pengosongan tsb, sebagaimana jelas
tampak dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh pihak J.K. Panggabean
dalam surat gugatnya tertanggal 29 April 1967 itu, dalil mana sedikitpun
tidaklah disangkal oleh pihak Saleh Bisjir tsb, oleh karena mana Pengadilan
Tinggi terikat padanya dan menganggapnya adalah benar adanya ;

29) Menimbang, bahwa dalam perkara pelaksanaan ketentuan-ketentuan
perjanjian Pengosongan ini, sepanjang yang mengenai "de bewijslast"
"het bewijs van de niet-nakoming", dari pada segala kewajiban-kewajiban
Saleh Bisjir itu, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hal tsb. adalah

tergantung dari pada Perumusan tentang kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak Saleh Bisjir itu sendiri ("hangt af van de onschrijving, die de overeenkomst voor die verplichting geeft") ;

30). Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tsb. di atas itu, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa perjanjian pengosongan tersebut, adalah merupakan suatu perjanjian "waarbij de debiteur i.c. Saleh Bisjir zich tot een bepaald resultaat heeft verbanden", dalam hal mana "de crediteur i.c. J.K. Panggabean behoeft niet te bewijzen, dat het niet nakomen aan den debiteur toe te rekenen valt", sebagaimana yang dapat disimpulkan dari fatsal 1244 BW fatsal mana yang Pengadilan Tinggi anggap berlaku dalam hal ini ;

31). Menimbang, bahwa in concreto sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian pengosongan (uitvoering der overeenkomst") tersebut, sepanjang yang mengenai pihak Saleh Bisjir tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Saleh Bisjir itu, benar-benar telah bersikap dan berlaku tidak "te goedertrouw", sama sekali tidaklah ia memperhatikan kepentingan-kepentingan "medecontractant-nya, sama sekali tidaklah ia menjauhkan diri dari pada perbuatan-perbuatan yang tidak patut dan tidak wajar dalam melaksanakan perjanjian pengosongan tersebut, ia telah berjanji untuk ini dan untuk itu, sebagaimana jelas tercantum dalam "de uitdrukkelijke Con-tracts bepaling", perjanjian pengosongan tersebut, - nota bene di muka seorang Notaris, namun ternyata satupun tidak pernah ia penuhi sebagaimana mestinya,*) jelasnya bahwa, "goede trouw en billijkheid eisen dat men niet slechts niet handelt tegen maar zich ook gelegen laat liggen dat gene wat men heeft beloofd" ;

32). Menimbang, bahwa sikap dan perbuatan Saleh bisjir tersebut yang bertentangan dengan "rechtsplicht"-nya itu, membawa konsekwensi-konsekwensi yang sudah barang tentu merugikan, kerugian-kerugian mana betapapun juga bentuknya, yang nota bene akibat dari pada kesalahan Saleh Bisjir itu sendiri, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kerugian-kerugian tersebut "is geen grond tot vernietiging der overeenkomst i.c. Perjanjian pengosongan";

*) Bahwa janji yang diucapkannya dimuka Hakim dalam sidang pemeriksaan yang pertama di Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tertanggal 21 Agustus 1967, untuk menjawab dan untuk menjadi pembela, nota bene untuk kepentingannya sendiri, tidak pula pernah sedikitpun ia penuhi, hal mana seperti yang jelas tercantum dalam berita acara pemeriksaan dalam sidang perkara ini.

- 33). Menimbang, bahwa perbuatan-perbuatan dan sikap yang seperti dikemukakan dalam pertimbangan-pertimbangan terdahulu itu tadi, tidaklah pula sepatutnya Pengadilan Tinggi jadikan alasan dengan dalil dan dalil apapun juga untuk merobah "de contractuele verplichtingen" pihak Saleh Bisjir itu, oleh karena "ieder tornen aan de gebondenheid van het gegeven woord brengt een mogelijkeheid van rechtsonzekerheid mee" ;
- 34). Menimbang bahwa sehubungan dengan segala apa yang telah dipertimbangkan tersebut diatas ini, berdasarkan dan dengan mengingat fetsal 1338 BW lid 1, Pengadilan Tinggi menyatakan, bahwa segala apa yang secara tegas telah disetujui yang telah merupakan "Recht" bagi kedua belah pihak, maka Perjanjian itu tidaklah ada alasan apapun juga, bagi Pengadilan Tinggi untuk merobahnya atau untuk mengenyampingkannya ;
- 35). Menimbang, bahwa apabila diperhatikan dengan saksama fetsal 3 dan 4 (perjanjian pengosongan tersebut), maka Pengadilan Tinggi dapat menarik suatu kesimpulan, bahwa dari perumusan yang jelas dan secara tegas itu, tersimpullah adanya suatu perhitungan terlebih dahulu atas kemungkinan-kemungkinan yang mungkin terjadi kelak dalam melaksanakan perjanjian pengosongan tersebut, yaitu kemungkinan akan terjadinya perbuatan-perbuatan yang tidak wajar dari pihak Saleh Bisjir itu, terhadap mana a priori telah tersedia ketentuan-ketentuan mengenai apa-apa saja kelak yang menjadi "rechtsgevolgen"-nya, manakala perbuatan tadi benar-benar terjadi ;
- 36). Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas ini, sepanjang yang mengenai Saleh Bisjir itu sendiri, sebagai pihak yang wajib membayar itu tadi, maka dalam hal ini Pengadilan Tinggi, menurut yurisprudensi HR dan menyetujuinya pula, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "tot vermindering van een bij overeenkomst op een bepaald bedrag voor elke overtreding vastgestelde boeten op grond van billijkheid en goede trouw is de rechter niet bevoegd" (10 Nov. 1932, W. 12533, NJ 1932 Blz. 1729; -2-Jan. 1936. W. en NJ 1936 No. 416; -2-April 1936, W. en NJ 1936 No. 417) ;
- 37). Menimbang, bahwa adapun sikap dan perbuatan Saleh Bisjir itu yang sama sekali tidak pernah melaksanakan ketentuan-ketentuan perjanjian pengosongan tsb. "die de hele tijd stil gebleven was, waardoor hij zich zelf benadoeld had, i.c. door het laten verstrijken van ieder termijn", yang tercantum dalam perjanjian pengosongan itu; yang kesemuanya ini nota bene adalah merupakan rentetan perbuatan "Te Kwade Trouw", maka mengenai hal tersebut Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :
- 37.1) Bahwa hal tsb. membawa konsekwensi hukum yaitu berupa "rechtsplicht" bagi Saleh Bisjir tsb. sebagaimana tercantum dan teratur secara tegas dalam fetsal 4 ayat (2) dari "Perjanjian

Pengosongan" itu, hal mana demi menyingkat keputusan ini Pengadilan Tinggi menunjuk kepada fatsal tersebut ;

37.2) Bahwa, kewajiban hukum Saleh Bisjir tersebut adalah merupakan beban baginya dan selain dari pada itu ;

37.3) Bahwa, segala macam akibat-akibat hukum tersebut diatas itu, kesemuanya itu tidaklah mempunyai "Verbintenis wijzigende kracht" ataupun "Verbintenis Vernietigende Kracht" terhadap segala apa yang menjadi kewajiban Saleh Bisjir tsb, tercantum dalam fatsal 4 ayat (2) perjanjian pengosongan itu tadi, jelasnya ketentuan fatsal 4 ayat (2) tersebut "Blijft Ongewijzigd Van Kracht" selama dan sepanjang Saleh Bisjir tsb. tidak memenuhi kewajiban-kewajiban itu ;

38). Menimbang, bahwa mengenai kewajiban-kewajiban ("rechtsplicht") Saleh Bisjir tsb. diatas ini, dihubungkan dengan meninggalnya pada tg. 24 September 1967*), dan dengan mengingat pula fatsal 1318 BW dimana ditentukan, bahwa "Men Wordt Veronderstelt bedongen te hebben voor zich zelve en voor zijne erfenamen, ten ware het tegen deel uitdrukkelijk bepaald zij, of uit den aard der overeenkomst mogt voorloelen"; maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

38.1) Bahwa kewajiban hukum Saleh Bisjir sebagaimana yang tercantum dalam fatsal 4 ayat (2) Perjanjian Pengosongan tsb. jatuh pada ahli warisnya setelah Saleh Bisjir tersebut meninggal, karena tidak ada ditentukan lain dengan tegas dalam perjanjian tersebut; Sehingga, dengan demikian ketentuan tercantum dalam fatsal 4 ayat (2) tsb. di atas itu, tetap berlaku selama dan sepanjang penglunasannya belum terlaksana ("de reeds ontstane verbintenissen blijven van kracht en vererven");

38.2) Bahwa, demikian pulalah halnya bila perjanjian tersebut i.c. fatsal 4 ayat 2 dilihat dari sudut sifatnya yang jelas adalah mengenai "Vermogens Rechtelijke Betrekking Van Den Erflater (Vermogens Rechtelijk Van Aard") , terhadap hal mana jatuh kepada ahli waris almarhum Saleh Bisjir tersebut ;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelas lagi Pengadilan Tinggi memandang perlu guna mengemukakan sebagai bahan perbandingan sebagai berikut :

*) Jadi sesudah sidang pemeriksaan ke-1 (dimana Saleh Bisjir tersebut ada hadir) dan sesudah sidang ke-2 menjelang akan dimulainya sidang pemeriksaan ke-3, jelasnya Saleh Bisjir meninggal dunia dengan meninggalkan suatu kewajiban hukum yang belum dilunasinya, sebagaimana terbukti dari Berita-Acara pemeriksaan dalam sidang Pengadilan tingkat Pertama;

Ini berarti —andaikata Saleh Bisjir tsb. sebagai "Concertzanger" berkewajiban untuk menjanjikan atau memimpin orkes symphony dimuka umum ataupun sebagai "kunstschilder", yang berkewajiban untuk menggambar, karena mengingat sifat kewajiban tsb, adalah "Persoonlijk" ("Persoonlijke Dienstprestatie") yang ada hubungannya dengan bakat seseorang yang berupa "artistieke" ataupun "intellectuele" prestatie, maka kewajiban seperti ini, tidaklah dapat diwarisi oleh ahli warisnya ;

38.3) Menimbang, bahwa tidak saja kewajiban 1) akan tetapi juga hak-hak dari almarhum Saleh Bisjir tsb. jatuh kepada ahli warisnya, hal mana adalah pula sesuai dengan prinsip-prinsip hukum warisan yang berlaku "Iemort saisit le vif" (= de dode stell de levende in zijn plaats; de argenaam zet den persoon van den overledene voort), yang maksudnya ialah, bahwa "de erfgenaam van rechtswege in alle rechten, en ook in alle plichten van de overledene treedt") ;

39) Menimbang, bahwa tidak saja dalam hal dan kewajiban, akan tetapi juga dalam Proses Pemeriksaan sidang Pengadilan selanjutnya, kedudukan Saleh Bisjir tersebut, setelah ia meninggal digantikan oleh ahli warisnya selaku tergugat-terbanding, hal mana sesuai dengan Jurisprudensi i.c. :

39.1) Putusan Landraad Jember tanggal 14 April 1932 (T. 136, hal. 282) ;

39.2; Putusan Landraad Kutoarjo tanggal 14 Oktober 1933 (r. 139, hal. 204) ;

40) Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ini, Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa segala pokok-pokok gugatan penggugat-terbanding benar-benar adalah "gegrond en rechtmatig", sehingga oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat menguatkan seluruhnya keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 175/1967/G, tertanggal 13 Desember 1967 itu, dengan penjelasan, berdasarkan No. 38 dan 39, istilah "Tergugat" tercantum dalam dictum putusan tersebut alinea 3 haruslah diartikan "Akhli Waris Saleh Bisjir", yang dimaksud ialah :

- 1). Ny. Noer binti Zen Algarwi, (ibu kandung alm. Saleh Bisjir) Jalan Gunung Sahari 43 Jakarta) ;
- 2). Ny. Alyah binti Faris, selaku wali anak-anak belum dewasa alm. Saleh Bisjir :

2.1. Salim bin Saleh Bisjir ;

2.2. Cholid bin Saleh Bisjir ;

2.3. Chodidah binti Saleh Bisjir ;

Noot 1) : "Verbintenissen van den erfater gaan op zijn erfgenamen over.

bertempat tinggal di Jalan Taman Sari III/35 Jakarta ;

- 3) Ny. Kitty Gladys Bisjir, Janda Saleh Bisjir, bertempat tinggal di Jalan Serani (Majapahit) No. 8 Jakarta,

sesuai dengan keterangan-keterangan yang dikemukakan sendiri oleh pihak ahli waris tersebut tercantum dalam surat-surat kuasa/ masing-masing tertanggal 22 Maret 1968, 23 Mei 1968 dan tercantum pula dalam memorie-banding tertanggal 10 Juni 1968), yang sekarang menjadi tergugat-pembanding ;

- 41) Menimbang, bahwa sepanjang yang mengenai memori banding dan contra memori-banding masing-masing dari kedua belah pihak dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi memandang tidaklah perlu lagi untuk selanjutnya diper-timbangkan secara khusus, karena telah tersimpul semuanya didalam pertimbangan-pertimbangan terdahulu, kecuali yang mengenai permohonan pokok pembanding-tergugat tercantum didalam petitum C dan D sebagaimana yang dikemukakannya didalam memori banding itu tertanggal 10 Juni 1968, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hal tersebut, menurut bentuk dan sifatnya pada hakekatnya menurut hukum, adalah merupakan "Eis in reconventie" yang baru dikemukakan pada tingkat banding ini, maka berdasarkan fetsal 132 a lid 2 HIR, tuntutan balasan tersebut haruslah dikesampingkan dan tidak dapat diterima ;
- 42) Menimbang, bahwa oleh karena tergugat-pembanding ada dipihak yang dikalahkan, maka biaya perkara dalam kedua tingkatan patut dibebankan kepadanya ;

Mengingat Undang-Undang yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menerima bandingan itu ;

Menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta tanggal 13 Desember 1967 No. 175/1967 G., yang dibanding itu;

Menghukum tergugat-pembanding i.c. ahli waris Saleh Bisjir untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan yang pada tingkat banding dirancang sebanyak Rp. 1.045,— (seribu empat puluh lima rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari ini : **Kamis, tanggal 26 Februari 1900 tujuh puluh oleh Kami : Raffly Rasad, SH, Hakim Anggota Pengadilan Tinggi Jakarta** yang ditunjuk oleh Ketua sebagai Hakim Tunggal untuk memeriksa perkara ini dalam tingkat banding dan yang diucapkan oleh Kami disidang terbuka pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Panitera-Pengganti **Mohammad Zen**, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

KEPUTUSAN

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

PENGADILAN NEGERI ISTIMEWA DI JAKARTA, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, telah memberi keputusan sebagai tersebut dibawah ini dalam perkara :

G.H. Panggabean, bertempat tinggal di Jakarta, bertindak sebagai kuasa dari : *J.K. Panggabean*, menurut surat kuasa tertanggal 10 Nopember 1966 yang dijahitkan pada asli naskah Perjanjian pengosongan tertanggal 10 Nopember 1967 No. 24 dibuat dihadapan Notaris di Jakarta : G.H.S. Loemban Tobing, dan dalam hal ini memilih domisili di Kantor Kuasanya: Yap Thiam Hien dkk. di Jl. Gajah Mada No. 146 Jakarta ;

Penggugat
lawan

Saleh Bisir bertempat tinggal di Jakarta, dahulu di Jln. Taman Sari III/35, sekarang di Gang Serani No. 20,

Tergugat.

Kami Hakim Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta ;

Telah mendengar kedua belah pihak ;

Telah membaca surat-surat tentang perkara ini ;

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatnya yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta pada tanggal 11 Mei 1967 telah mengemukakan :

bahwa pada tanggal 10 Nopember 1966 penggugat telah membeli dari tergugat, yang telah menjual kepada penggugat, sebagaimana tertera dalam akte-jual-beli No. 419/1966, dibuat pada hari tsb. dihadapan G.H.S. Loemban Tobing, notaris dan penjabat akta tanah yang berwenang di Jakarta ;

sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 298, terletak di DKI Jakarta Raya, Kecamatan Gambir, Desa Menteng, setempat terkenal sebagai Jl. Diponegoro No. 44-44A, diuraikan dalam surat ukur tgl. 22 Oktober 1920 No. 528, berikut :

rumah induk dan pavilyun yang berdiri diatasnya dengan harga Rp. 2.875.000,— yang telah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual ;

bahwa sebagai bagian yang tak terpisah dari pada penjualan pembelian tersebut pada hari itu juga telah dibuat antara kedua belah pihak dihadapan notaris tsb, dibawah no. 24, satu perjanjian pengosongan yang singkatnya

mewajibkan kepada tergugat untuk menyerahkan bangunan-bangunan yang dimaksudkan dalam keadaan kosong kepada penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 20 Desember 1966 dengan disertai penyerahan kunci-kuncinya dan surat penghapusan SIP Angkatan Laut atas bangunan-bangunan tsb. berikut tanda penyerahan bangunan-bangunan tsb. kepada penggugat ;

bahwa untuk tiap hari terlambatnya penyerahan seperti tsb. diatas tergugat akan dikenakan denda Rp. 10.000,— ;

bahwa apabila sampai akhir tahun 1966 tergugat belum juga memenuhi akan kewajibannya tsb. penggugat berhak membatalkan perjanjian jual-beli tsb. dengan akibat, bahwa dalam tempo 7 hari dihitung setelah hari pembatalannya tergugat wajib membayar kembali Rp. 2.875.000,— yang telah diterimanya ditambah dengan dendanya seperti tsb. diatas ini dan ditambah dengan ganti kerugian sejumlah Rp. 2.875.000,— ;

bahwa bilamana tergugat tetap mengabaikan kewajibannya tsb. maka ia diwajibkan lagi membayar denda sebesar Rp. 100.000,— untuk tiap hari kelalaiannya sampai dipenuhinya seluruh kewajibannya tsb ;

bahwa untuk selebihnya penggugat cukuplah kiranya menunjuk kepada salinan otentik dari pada surat perjanjian pengosongan tsb. yang dilampirkan dengan ini sebagai bukti ;

bahwa oleh karena telah berkali-kali tidak terhitung lagi penggugat dengan sia-sia menegur kepada tergugat, maka akhirnya dengan surat ttgl. 21 April 1966 melalui kuasanya penggugat telah memberitahukan kepada tergugat tentang pembatalan jual-beli tsb. mulai pada hari tsb. dengan memberi kesempatan kepada tergugat untuk membayar dalam waktu tujuh hari setelahnya uang sejumlah Rp. 7.040.000,— yaitu :

- | | | |
|----|--|-----------------------|
| a. | pengembalian harga beli | Rp. 2.875.000,— |
| b. | denda Rp. 10.000,— sehari sejak 20 Desember 1966 s/d
21 April 1967 (123 hari) | Rp. 1.230.000,— |
| c. | ganti kerugian | Rp. 2.875.000,— |
| | | <hr/> Rp. 6.980.000,— |

dengan tambahan denda Rp. 100.000,— sehari bilamana tergugat meliwati jangka waktu pembayaran tsb. sehingga lunas ;

bahwa akan tetapi sehingga hari ini tergugat tetap tidak memperdulikan segala teguran penggugat tsb. sehingga penggugat terpaksa menggugat di Pengadilan ;

bahwa gugatan ini berdasarkan surat-surat bukti otentik sehingga putusan yang bersangkutan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dibantah atau dibanding ;

Maka berdasarkan segala sesuatu yang dikemukakan diatas ini penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Jakarta dengan

keputusan yang lebih dulu dapat dilaksanakan walaupun dibantah atau dibanding :

- a. menyatakan batal perjanjian jual beli No. 419/1966 dibuat pada tanggal 10 Nopember 1966 dihadapan Notaris penjabat yang berwenang tsb. diatas antara kedua pihak ;
- b. menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tanda terima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga terbayar lunas ;
- c. Menghukum tergugat membayar segala biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal : 21 Agustus 1967, setelah kedua belah pihak tak dapat lagi diperdamaikan dan dibacakan surat gugat tersebut, kuasa penggugat telah menerangkan, bahwa ia tetap pada gugatannya; sedangkan tergugat telah menerangkan bahwa ia mohon pemeriksaan perkaranya diundurkan untuk mencari pembela dan mengajukan jawabannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan-persidangan berikutnya tergugat tidak juga menghadap atau menyuruh menghadap kuasanya untuk mengajukan jawabannya ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal : 4 Oktober 1967 telah menghadap : Saleh Nahdi, yang atas nama keluarga tergugat telah melaporkan, bahwa tergugat pada tgl. 24 September 1967 telah meninggal dunia dengan mendadak dan ia menyerahkan surat keterangan tertanggal 2 Oktober 1967 No. 29/mt/1967 dari Lurah Gambir ;

Menimbang, bahwa pada persidangan tertanggal 8 Nopember 1967 kuasa penggugat telah menerangkan : bahwa walaupun tergugat telah meninggal dunia ia mohon supaya perkaranya tetap dilanjutkan terhadap akhliwaris tergugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akhliwaris almarhum tergugat pada persidangan tertanggal 22 Nopember 1967 juga tidak ada yang menghadap walaupun telah dipanggil dengan syah menurut relas panggilan dari Wakil Jurusita : M. Sain tertanggal 20 Nopember 1967 No. 175/1967 ;

Menimbang, bahwa lalu kuasa penggugat telah mohon putusan ;

Tentang Hukum :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa tergugat pada persidangan-persidangan yang telah ditetapkan sebelum ia meninggal dunia yang telah dipanggil dengan syah tidak

pernah mengajukan jawaban atau bantahan terhadap gugatan penggugat tersebut diatas ;

Menimbang, terlebih dahulu bahwa kuasa penggugat telah menyerahkan surat bukti otentik berupa : Naskah (Akte) tertanggal : 10 Nopember 1966 No. 24, tentang Perjanjian Pengosongan yang dibuat dihadapan Notaris G.H.S. Loemban Tobing, Notaris di Jakarta maka penggugat telah berhasil membuktikan gugatannya seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tersebut tidak dijawab atau dibantah oleh tergugat sebelum ia meninggal dunia maupun oleh akhliwaris tergugat setelah tergugat meninggal dunia, walaupun kesempatan-kesempatan untuk menjawab atau membantah gugatan tersebut kepadanya telah cukup diberikan menurut hukum namun tidak juga dipergunakan, maka berdasarkan pula surat-surat bukti tersebut diatas penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalilnya, oleh karena mana gugatan penggugat harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini ;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan ;

MEMUTUSKAN :

Mengabulkan gugatan tersebut ;

Menyatakan batal perjanjian jual-beli No. 419/1966 yang dibuat pada tanggal 10 Nopember 1966 dihadapan, Notaris : G.H.S. Loemban Tobing, Notaris di Jakarta antara kedua belah pihak ;

Menghukum tergugat membayar kepada penggugat atas tanda terima yang syah uang tunai sejumlah Rp. 6.980.000,— (enam juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah) ditambah denda Rp. 100.000,— (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 28 April 1967 sehingga dibayar lunas;

Menghukum tergugat membayar ongkos-ongkos perkara ini yang sampai hari ini oleh kami ditaksir sebesar Rp. 853,— (delapan ratus lima puluh tiga rupiah).

Demikianlah diputus pada hari : **Rabu, tanggal 13 Desember 1967**, dan pada hari itu juga diucapkan dimuka umum oleh kami, **Thung Tjip Nio, SH** Hakim Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta, dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Panitera : **R. Soewito**, tetapi tidak dihadiri oleh tergugat.