

Hukum Sipil

"Alasan yang diperbolehkan" (een geoorloofde oorzaak)" berdasarkan pasal 1320 B.W. yang dalam hal ini merupakan suatu "tujuan bersama" (gezamenlijke doel) dari kedua belah pihak atas dasar mana kemudian diadakan perjanjian dan bukan merupakan hal yang mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian.

Putusan Mahkamah Agung tg. 25 Agustus 1971 No. 268K/Sip/1971.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG:

Susunan Majelis :

Ketua : 1. Prof. R. Sardjono

Hakim Anggota : 1. Z. Asikin Kusmah Atmadja S.H.

2. Indroharto S.H.

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

Ny. Lie Lian Joun, tidak bekerja, bertempat tinggal di Jl. Cisangkuy No. 12 Bandung,

Penggugat untuk kasasi/tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat-terbanding;

melawan :

Arthur Tutuarima, Pegawai Tinggi pada Departemen Angkatan Darat (PINDAT), bertempat tinggal di Bandung, Jl. Cisangkuy 12 Pavilyun, Bandung,

Tergugat dalam kasasi/penggugat untuk kasasi, dahulu tergugat-pem-banding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa penggugat-asli dengan keluarga sejak tahun 1953 adalah penghuni utama yang syah dari rumah induk (hoofdebouw) yang terletak di Jl. Cisangkuy No. 12 Bandung;

Bahwa sejak tahun 1960 tergugat-asli masuk pula dalam rumah tersebut sebagai penghuni pavilyun;

Bahwa pada tahun 1961 penggugat-asli telah mengajukan permohonan

kepada Panitia Pelaksana Penguasa Milik Belanda (P3MB) untuk membeli seluruh rumah tersebut:

Bahwa pada tahun 1962 tergugat-asli mengajukan permohonan yang sama kepada P3.M.B. atas rumah itu;

Bahwa pada tahun 1963 tergugat-asli mengatakan kepada penggugat-asli, bahwa tergugat-asli mempunyai kans lebih besar untuk dapat ijin pembelian rumah tersebut hanya tergugat-asli tidak mempunyai uang;

Bahwa kemudian terjadi perjanjian lisan antara penggugat-asli dengan tergugat-asli, bahwa kalau ijin bagi tergugat-asli sudah keluar, maka penggugat-asli akan membayar harga yang ditetapkan dan kemudian penggugat-asli akan menjadi pemilik hoofdgebouw dan tergugat-asli akan menjadi pemilik pabilyun;

Bahwa atas dasar perjanjian ini tergugat-asli telah menerima dari penggugat-asli uang sebanyak Rp.595.000,— u.l. (lima ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah uang lama), sedangkan harga yang ditetapkan Pemerintah adalah Rp. 411.750,— u.l. (empat ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah uang lama);

Bahwa pada tahun 1967 penggugat-asli baru mengetahui dari P3M.B., bahwa rumah tersebut telah berhasil dibeli oleh tergugat-asli pada akhir tahun 1966 akan tetapi tergugat asli tidak mau melaksanakan perjanjian tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas penggugat-asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut;

1. Menyatakan bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat tersebut adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
2. Menghukum tergugat untuk melaksanakan perjanjian tersebut;
3. Menghukum tergugat untuk menyerahkan semua hak-haknya rumah induk (hoofdgebouw) dari pada rumah tersebut kepada penggugat;
4. Menunjuk pejabat pembuat akte tanah dihadapan siapa akte penyerahan tersebut harus diperbuat, jika fihak-fihak dalam waktu 2 minggu setelah jatuhnya putusan ini tidak berhasil mencapai kata sepakat tentang penunjukan seorang pejabat pembuat akte tanah;
5. Memberi kuasa kepada penggugat, untuk dan atas nama tergugat menghadap kepada pejabat pembuat akte tanah tersebut dan menyerahkan semua hak-hak dari pada tergugat atas rumah induk (hoofdgebouw) rumah tersebut berikut pekarangannya kepada dirinya sendiri, jika dalam waktu dua minggu setelah jatuhnya putusan ini, tergugat masih belum melaksanakan penyerahan itu;
6. Menentukan batas halaman depan dan halaman belakang dari rumah induk dan pabilyun dari rumah tersebut;
7. Menghukum tergugat untuk membayar semua ongkos perkara;

Bahwa tergugat-asli telah menyangkal kebenaran dari gugatan penggugat-asli tersebut dan sebaiknya mengajukan gugatan balik/rekonpensi yang pada pokoknya atas dali-dalil;

Bahwa tergugat-asli hanya meminjam uang sebanyak Rp. 295.000,— u.l. (dua ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah uang lama) dari penggugat-asli;

Bahwa sebaliknya penggugat-asli telah tidak membayar sewa rumah pada pemiliknya, yaitu tergugat-asli selama 17 bulan sejak bulan Januari 1967 dan oleh karena itu tergugat-asli mengajukan gugatan dalam rekonsensi supaya Pengadilan Negeri Bandung memberi putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan penggugat Convensi/tergugat reconvensi;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan balasan dari penggugat reconvensi;
3. Menghukum penggugat convensi/tergugat reconvensi untuk membayar uang sewa sejak permulaan 1967 dengan sewa Rp.2.000,— setiap bulan;
4. Menghukum tergugat reconvensi/penggugat convensi untuk membayar biaya perkara ini baik mengenai gugatan convensi maupun gugatan reconvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 10 Februari 1969 No. 85/1968 Sipil, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

dalam konvensi;

"Mengabulkan gugatan penggugat dalam konvensi, tergugat dalam rekonsensi;

"Menyatakan, bahwa perjanjian antara penggugat dalam konvensi, tergugat dalam rekonsensi dengan tergugat dalam konvensi, penggugat dalam rekonsensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;

"Menghukum tergugat dalam konvensi, penggugat dalam rekonsensi untuk melaksanakan perjanjian, sehingga rumah Jalan Cisangkuy 12 Bandung itu, hoofsgebouw dari rumah tersebut menjadi hak miliknya penggugat dalam konvensi, tergugat dalam rekonsensi, sedangkan pavilyunnya dari rumah tersebut menjadi hak miliknya tergugat dalam konvensi, penggugat dalam rekonsensi;

..Menyatakan syah dan berharga penyitaan pengekalan terhadap barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Januari 1969;

..Menghukum tergugat pula, untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp.2.020,— (dua ribu dua puluh Rupiah);

dalam rekonsensi:

"Menolak gugatan penggugat dalam rekonsensi, tergugat dalam konvensi;

"Menyatakan, bahwa ongkos-ongkos perkara dibagian rekonsensi ini sebanyak N i l i ; putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan

tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan-nya tanggal 24 Juni 1970 No. 91/1970/P.T.B., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

„Menerima permohonan banding dari tergugat;

„Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 10 Februari 1969 No. 85/.,1968 S.;

mengadili lagi :

dalam konpensi:

„Menyatakan gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekompensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

„Menghukum dia membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat yang mana untuk Pengadilan Tinggi berjumlah Rp.764,— (tujuh ratus enam-puluh empat Rupiah);

„Mencabut sitaan jaminan atas barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung A. Sondjaja SH. tanggal 29 Januari 1969;

Dalam rekompensi:

Menyatakan tuntutan penggugat dalam rekompensi, tergugat dalam konpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

„Menetapkan ongkos perkara nihil;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada penggugat-terbanding pada tanggal 12 Agustus 1970 dan kepada tergugat-pembanding pada tanggal 22 Agustus 1970 kemudian terhadapnya oleh penggugat-terbanding dan tergugat-pembanding masing-masing dengan perantaraan kuasanya khusus diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Agustus 1970 dan tanggal 3 September 1970 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 21/1970 dan No. 23/1970 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepani-teraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 1 September 1970 dan tanggal 3 September 1970;

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 ke-kuasaan 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 dari kedua belah pihak beserta alasan-alasannya — yang telah diberitahukan kepada masing-masing pihak 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/penggugat-asal Ny. Lie Lian Joun:

1. bahwa telah terbukti adanya perjanjian antara penggugat-asal dengan tergugat-asal, hal mana juga diakui oleh Pengadilan Tinggi akan tetap keputusan Pengadilan Negeri dibatalkan dengan alasan, bahwa perjanjian tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan pasal 1338 (3) dan pasal 1339 B.W.;
2. bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat tidak patut dan tidak adil kalau penggugat-asal mendapat rumah induk sedangkan tergugat-asal mendapat pavilyun, hal mana adalah kabur dan tanpa dasar hukum sama sekali;

Menimbang bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi/tergugat-asal Arthur Tutuarima:

1. bahwa keputusan Pengadilan Tinggi adalah bertentangan dengan pasal 1320 B.W. jo. pasal 1335 B.W. jo. pasal 1337 B.W.;
2. bahwa Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan reconvensi tidak dapat diterima karena terbukti ada perjanjian, bahwa rumah induk pada penggugat-asal/tergugat-reconvensi, pendapat mana adalah tanpa dasar;
3. bahwa seandainya ada perjanjian maka masih harus dipertimbangkan apakah perjanjian tersebut tidak melanggar lembaga keputusan dan keadilan yang adalah ketertiban umum (van openbare orde) sebagai yang dipaparkan dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi;
4. bahwa berdasarkan pasal 1320 B.W. untuk syahnya suatu ikatan perjanjian antara lain harus ada sebab yang halal, dan kalau "sebab" tersebut terlarang maka perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan demikian inti (slot) pendapat Pengadilan Tinggi bukan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk) melainkan "absoluut nietig";
5. bahwa Pengadilan Tinggi melanggar hak milik penggugat untuk kasasi/tergugat-asal ex pasal 1576 (1) B.W. jo. pasal 1560 (2) B.W.;

Menimbang mengenai keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi/penggugat-asal Ny. Lie Lian Joun:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat diterima, karena Pengadilan Tinggi salah mentrapkan pasal 1338 jo. pasal 1339 B.W., sebelumnya dijelaskan disini bahwa hubungan antara penggugat-asal dan tergugat-asal merupakan hubungan hukum antar Tata Hukum intern yang dikuasai oleh Hukum Barat, karena tergugat-asal dianggap dengan kemauan sendiri

tunduk pada syarat-syarat yang ditentukan oleh dan peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi tergugat-asal atau yang dalam jurisprudensi tetap dikenal dengan perumusan „secara sukarela masuk dalam lingkungan hukum orang lain”. Dalam hal ini yang dimaksudkan oleh Pengadilan Tinggi seharusnya „alasan yang diperbolehkan” (een geoorloofde oorzaak) berdasarkan pasal 1320 B.W. karena apa yang dipertimbangkan secara juridis merupakan suatu „tujuan bersama” (gezamenlijke doel) dari kedua belah pihak atas dasar mana kemudian diadakan perjanjian tersebut dan bukan merupakan hal yang mengenai akibat pada waktu pelaksanaan perjanjian;

Menimbang mengenai keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi/tergugat-asal Arthur Tutuarima:

Mengenai keberatan-keberatan ad 1 s/d 4:

Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat diterima, karena alasan-alasan yang akan diuraikan dibawah ini:

Sebagai yang diuraikan mengenai keberatan kasasi penggugat untuk kasasi/penggugat-asal, apa yang dipertimbangkan Pengadilan Tinggi sebagai tidak patut dan adil dalam melaksanakan perjanjian diatas, sebenarnya merupakan alasan (oorzaak) dari pada perjanjian yang harus dipertimbangkan apakah „geoorloofd” atau „ongeoorloofd”. Dalam hal ini tujuan dari pada perjanjian ialah bahwa penggugat-asal akan memperoleh bangunan induk (hoofdgebouw) sedangkan tergugat-asal akan memperoleh paviliun di Jl. Cisangkuy No. 12 Bandung;

Bahwa menurut pendapat Mahkamah Agung, hal ini adalah diperbolehkan (geoorloofd) karena sudah wajar bahwa penggugat-asal yang telah membayar seluruh harga rumah tersebut dan yang mempunyai keluarga yang lebih besar (6 orang) mendapat acoomodasi yang lebih besar pula sedangkan tergugat-asal yang terdiri 3 orang mendapat (secara gratis) accomodasi yang lebih kecil;

Mengenai Keberatan ad 5:

Bahwa keberatan ini juga tidak dapat diterima, karena berdasarkan pertimbangan diatas hoofdgebouw harus diserahkan sebagai milik pada penggugat-asal oleh tergugat-asal;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini dan Mahkamah Agung akan memberi keadilannya sendiri dalam perkara ini, dengan menguatkan keputusan Pengadilan Negeri dengan perbaikan karena kurang lengkap sedemikian rupa sehingga amar pertama dari putusan Pengadilan Negeri yang berbunyi „Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekompensi”

Dirubah menjadi berbunyi:

„Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam

rekonpensi untuk sebagian", kemudian menambah pula dengan amar yang berbunyi:

„Menolak gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi untuk selebihnya”;

Sehingga seluruh amarnya berbunyi seperti yang akan disebutkan pada amar putusan dibawah ini:

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: Ny. *Lie Lian Joun* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 24 Juni 1970 No. 91/1970/Perd./P.T.B.

Dan dengan mengadili sendiri:

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Pebruari 1969 No. 85/1968 Sipil, dengan perbaikan sedemikian rupa sehingga amarnya berbunyi:

Dalam konpensi:

Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi untuk sebagian;

Menyatakan bahwa perjanjian antara penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi dengan tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menghukum tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi untuk melaksanakan perjanjian, sehingga rumah Jalan Cisangkuy No. 12 Bandung itu, hoofdgebouw dari rumah tersebut menjadi hak miliknya penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi, sedangkan pavilyunnya dari rumah tersebut menjadi hak miliknya tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi;

Menyatakan syah dan berharga penyitaan pengekalan terhadap barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Januari 1969;

Menolak gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi untuk selebihnya;

Menghukum tergugat pula, untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp. 2.020,- (dua ribu dua puluh Rupiah);

Dalam rekonpensi:

Menolak gugatan penggugat dalam rekonpensi, tergugat dalam

konpensasi;

Menetapkan bahwa ongkos-ongkos perkara dibagikan rekonpensasi sebanyak Nihil;

Menolak permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi: *Arthur Tutuarima* tersebut;

Menghukum penggugat untuk kasasi/tergugat-asal *Arthur Tutuarima* untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditegaskan sebanyak Rp. 730,- (tujuh ratus tiga puluh Rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Sabtu, tanggal 14 Agustus 1971 dengan Prof. R. Sardjono SH. Wakil-Ketua sebagai Ketua, Z. Asikin Kusumah Atmadja SH. dan Indroharto SH., sebagai Hakim-hakim-Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu, tanggal 25 Agustus 1971 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Z. Asikin Kusumah Atmadja SH. dan Indroharto SH., Hakim-hakim-Anggota dan T.S. Aslamijah Sulaeman SH., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 91/1970/Prd/P.T.B.

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

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan keputusan seperti di bawah ini dalam perkara:

Ny. Lie Lian Joun, tidak bekerja, bertempat tinggal di Bandung, Jalan Cisangkuy 12, dalam hal ini memilih tempat kediaman di Bandung, Jalan Citarum 14 pada alamat kuasanya *Ny. Nini Karim S.H.* dulu sebagai penggugat, sekarang sebagai terbanding;

I a w a n :

Arthur Tutuarima, pegawai tinggi pada Departemen Angkatan Darat Perindustrian (PINDAD), bertempat tinggal di Bandung, Jalan Cisangkuy No. 12 (Pavilyun), dulu sebagai tergugat, sekarang sebagai pem-banding.

Pengadilan Tinggi tersebut:

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang duduknya perkara:

Mengutip tentang hal ini seperti termuat dalam turunan keputusan

mempunyai jaminan, bahwa tergugat tidak akan mengadakan segala macam cara dan tipu daya toh mengusir penggugat;

KESIMPULAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penggugat dengan segala hormat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri, agar berkenan memutuskan:

1. Menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;
2. Menghukum tergugat untuk melaksanakan perjanjian tersebut;
3. Menghukum tergugat untuk menyerahkan semua hak-haknya rumah induk (hoofdgebouw) dari pada rumah tersebut kepada penggugat;
4. Menunjuk pejabat pembuat akte tanah dihadapan siapa akte penyerahan tersebut harus diperbuat, jika pihak-pihak dalam waktu 2 minggu setelah jatuhnya putusan ini tidak berhasil mencapai kata sepakat tentang penunjukan seorang pejabat pembuat akte tanah;
5. Memberi kuasa kepada penggugat, untuk dan atas nama tergugat menghadap kepada pejabat pembuat akte tanah tersebut dan menyerahkan semua hak-hak dari pada tergugat atas rumah induk (hoofdgebouw) rumah tersebut berikut pekarangannya kepada dirinya sendiri, jika dalam waktu dua minggu setelah jatuhnya putusan ini, tergugat masih belum melaksanakan penyerahan itu;
6. Menentukan batas halaman depan dan halaman belakang dari rumah induk dan pavilyun dari rumah tersebut;
7. Menghukum tergugat untuk membayar semua ongkos perkara;

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditentukan kedua belah pihak tersebut masing-masing datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekompensi dengan dibantu oleh kuasanya Ny. Nini Karim S.H. mengatakan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekompensi dengan dibantu oleh kuasanya SOEGIJATNO S.H. sebagai jawaban dan gugat balasnya telah mengemukakan sebagai berikut:

Kami menyangkal keterangannya, bahwa kami telah mengadakan perjanjian antara tergugat konpensi/penggugat rekompensi dengan penggugat konpensi/tergugat rekompensi bahwa jika izin pembelian rumah telah keluar;

Yang ada adalah kami pinjam uang sebanyak Rp.295.000,— (dua ratus sembilan puluh ribu Rupiah) u.l. yang akan kami kembalikan sesuai dengan kurs yang layak;

Sebaliknya bahwa penggugat konpensi/tergugat rekompensi telah selama 17 bulan tidak membayar sewa kepada pemilik (tergugat konpensi/penggugat rekompensi) sejak Januari 1967 sebab mulai akhir 1966 Kapten Tit. A TUTUARIMA menjadi pemilik;

Menimbang, bahwa penggugat pada pokoknya mengemukakan seperti berikut:

Bahwa penggugat dengan keluarganya semenjak tahun 1953 adalah penghuni yang syah dari rumah induk (hoofdgebouw) terletak di Jalan Cisangkuy No. 12 Bandung dengan status penghuni utama (hoofdbewoner) dari seluruh rumah;

Bahwa kemudian semenjak tahun 1960 tergugat masuk dalam rumah tersebut sebagai penghuni dari pavilyun;

Bahwa dalam tahun 1961 penggugat memajukan permohonan untuk membeli rumah tersebut kepada Panitia Pelaksana Penguasa Milik Belanda (P3MB) Daerah Keresidenan Priangan untuk membeli seluruh rumah tersebut;

Bahwa pada tahun 1962 tergugat juga mengajukan permohonan yang sama pada P3MB;

Bahwa pada tahun 1963 tergugat menghubungi penggugat dan mengatakan hal-hal yang isinya adalah sebagai berikut:

Bahwa ternyata penggugat dan tergugat telah sama-sama mengajukan permohonan pada P3MB; untuk membeli seluruh rumah berikut pekarangannya yang terletak di Jalan Cisangkuy No. 12 tersebut;

Bahwa oleh karena tergugat adalah pegawai negeri dan bekerja pada Angkatan Darat, apalagi tergugat WNI asli, sedangkan penggugat adalah WNI keturunan asing dan bukan pegawai negeri, maka tergugat mempunyai kans yang lebih besar dari pada penggugat untuk memperoleh izin pembelian rumah tersebut dari Pemerintah;

Bahwa akan tetapi tergugat tidak mempunyai uang untuk membayar harga pembelian rumah tersebut;

Bahwa oleh karena itu tergugat mengusulkan kepada penggugat, jika tergugat diizinkan oleh Pemerintah untuk membeli rumah tersebut, agar harga pembelian seluruh rumah itu dibayar oleh penggugat dan jika jual-beli antara Pemerintah dan tergugat telah terlaksana, maka semua hak-haknya atas rumah induk akan diserahkan oleh tergugat kepada penggugat sedangkan pavilyun dari rumah tersebut tetap akan dimiliki oleh tergugat dengan tiada kewajiban lagi dari padanya untuk membayar kembali uang penggugat yang dipergunakan untuk membayar harga pembelian rumah tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Bahwa dengan begitu penggugat akan dapat memiliki rumah induk dan tergugat akan dapat memiliki pavilyun dengan cuma-cuma;

Bahwa pada waktu itu hubungan antara keluarga penggugat dan keluarga tergugat adalah baik sekali, bahkan keluarga tergugat sering mendapat bantuan secara kekeluargaan dari penggugat;

Bahwa oleh karena itu tidak ada alasan bagi penggugat untuk mencurigai maksud-maksud tergugat, oleh karena mana penggugat menerima baik usul tergugat seperti diuraikan diatas;

Bahwa pada waktu itu diadakanlah perjanjian antara penggugat dan tergugat, bahwa jika izin pembelian rumah tersebut atas nama tergugat

telah keluar, maka pembelian rumah tersebut seluruhnya akan dibiayai oleh penggugat dan jika jual-beli rumah itu antara Pemerintah dan tergugat telah terlaksana, maka tergugat harus menyerahkan semua hak-haknya atas rumah induk kepada penggugat dan tergugat akan memperoleh pavilyun dengan percuma;

Bahwa oleh karena hubungan yang sangat baik antara penggugat dan tergugat pada waktu itu, perjanjian diatas diadakan tidak secara tertulis tetapi secara lisan saja;

Bahwa setelah itu tergugat telah banyak mengambil uang dari penggugat untuk pembayaran harga pembelian rumah tersebut, yaitu yang diambil oleh tergugat sendiri Rp.295.000,— (dua ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah);

Bahwa tahun 1963 tergugat bepergian keluar negeri dan untuk mengurus pembelian rumah tersebut dari Pemerintah selama tergugat berada diluar negeri, tergugat telah menguasai kepada adiknya Max Tutuarima dengan surat kuasa ttg. Agustus 1963;

Bahwa berdasarkan surat kuasa tersebut Max Tutuarima telah mengambil uang pula pada penggugat berturut-turut:

Tgl. 20—12—1963 sebesar Rp. 75.000,— (tujuh puluh lima ribu Rupiah).

tgl. 27— 1—1964 sebesar Rp. 25.000,— (dua-puluh lima ribu Rupiah).

Tgl. 18— 6—1964 sebesar Rp. 25.000,— (dua-puluh lima ribu Rupiah).

Tgl. 18— 8—1964 sebesar Rp. 25.000,— (dua-puluh lima ribu Rupiah).

Tgl. 22— 8—1964 sebesar Rp. 50.000,— (lima-puluh ribu Rupiah).

Tgl. 2—10—1964 sebesar Rp.100.000,— (seratus ribu Rupiah).

Bahwa dengan demikian jumlah uang yang sudah diterima oleh tergugat dari penggugat untuk pembelian rumah tersebut seluruhnya telah berjumlah Rp.595.000,— (lima ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah) suatu jumlah yang tidak sedikit artinya dalam tahun 1963—1964;

Bajwa harga rumah itu oleh Pemerintah ditetapkan sebesar Rp.411.750,— (empat ratus sebelas ribu tujuh ratus lima-puluh Rupiah);

Bahwa pada akhir tahun 1966 tergugat telah berhasil membeli rumah tersebut dari Pemerintah, hal mana baru diketahui oleh Penggugat dari P3MB dalam bulan Maret 1967;

Bahwa setelah tergugat berhasil membeli rumah tersebut, tergugat tidak mau melaksanakan perjanjian sebagaimana diuraikan diatas, bahkan sebaliknya ia selalu mencari-cari alasan untuk berkelahi dengan keluarga penggugat dan menyulitkan keluarga penggugat, rupa-rupanya dengan maksud agar penggugat sekeluarga tidak betah lagi tinggal dirumah tersebut dan akhirnya meninggalkan rumah itu;

Bahwa penggugat berkepentingan sekali, agar perjanjian sebagaimana diuraikan diatas dilaksanakan karena penggugat dengan keluarganya

tinggal tirumah induk tersebut, yang kesemuanya (termasuk penggugat) berjumlah 11 (sebelas) jiwa;

Bahwa jika perjanjian tersebut tidak dilaksanakan, penggugat tidak mempunyai jaminan, bahwa tergugat tidak akan mengadakan segala macam cara dan tipu daya untuk tokh mengusir penggugat;

Kesimpulan:

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penggugat dengan segala hormat pada Ketua Pengadilan Negeri, agar berkenan memutuskan:

1. Menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan tergugat tersebut syah dan mempunyai kekuatan hukum.
2. Menghukum tergugat untuk melaksanakan perjanjian tersebut.
3. Menghukum tergugat untuk menyerahkan semua hak-haknya atas rumah induk (hoofdgebouw) dari pada rumah tersebut kepada penggugat.
4. Menunjuk pejabat pembuat akte tanah dihadapan siapa akte penyerahan tersebut harus diperbuat, jika fihak-fihak dalam waktu 2 minggu setelah jatuhnya putusan ini tidak berhasil mencapai kata sepakat tentang penunjukan seorang pejabat pembuat akte tanah;
5. Memberi kuasa kepada penggugat, untuk dan atas nama tergugat menghadap kepada pejabat pembuat akte tanah tersebut dan menyerahkan semua hak-hak dari pada tergugat atas rumah induk (hoofdgebouw) rumah tersebut berikut pekarangannya kepada dirinya sendiri, jika dalam waktu dua minggu setelah jatuhnya putusan ini, tergugat masih melaksanakan penyerahan itu.
6. Menentukan batas halaman depan dan halaman belakang dari rumah induk dan pavilyun dari rumah tersebut.
7. Menghukum tergugat untuk membayar semua ongkos perkara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dari Hakim pertama didalam putusannya tersebut diatas yang disetujui dan selanjutnya dijadikan alasannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi, kesimpulan Hakim pertama untuk menyatakan bahwa perjanjian penyerahan rumah induk ada dari penggugat kepada tergugat adalah tepat dan dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.

bahwa disamping alasan-alasan ini dapat pula dibuktikan dari kenyataan-kenyataan seperti dibawah ini:

- a. surat-surat urusan pembelian rumah sengketa tidak akan diserahkan kepada penggugat kalau perjanjian penyerahan rumah induk tidak ada. Bahwa lain halnya apabila surat-surat yang dimaksud diserahkan kepada penggugat untuk jaminan atas pinjaman uang yang untuk ini tergugat tidak berhasil membuktikannya.
- b. dalam kwitansi penerimaan uang sebesar Rp.295.000,— (dua ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah) tergugat menerangkan keperluan dari uang ini dengan menuliskan bahwa uang yang diterimanya dari Ny. Lie Lian Joun alias Ny. Djie Hong Jioe adalah untuk „mengurus pembayaran rumah di Jalan Cisangkuy No. 12 Bandung”.

Bahwa kalimat yang akhir ini menunjukkan bahwa ada perjanjian penyerahan rumah induk tersebut.

- c. bahwa adalah mustahil dan tidak masuk akal, bahwa didalam perjanjian pinjam-meminjam yang jumlahnya sebegitu besar tidak ada sedikit juga syarat-syaratnya mengenai pembayaran kembali, bunga dan seterusnya;

Menimbang, bahwa berhubung dengan ke-engganan tergugat/pembanding untuk melaksanakan perjanjian, maka telah sepatutnya untuk memperoleh „de materiele waarheid” Pengadilan meninjau apakah perjanjian, yang dibuat itu sempurna;

Bahwa dengan tidak berkelebihan, Pengadilan perlu menjelaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang berarti, bahwa perjanjian itu haruslah suatu perjanjian yang patut dan adil (naar redelijkheid en billijkheid);

Bahwa dengan demikian Pengadilan harus mempertimbangkan apakah didalam persoalan yang dikemukakan kepadanya ada keputusan dan keadilan;

Bahwa karena lembaga kepatutan dan keadilan adalah ketertiban umum (van openbare orde), maka apabila kepatutan dan keadilan tidak terdapat didalam perjanjian yang bersangkutan, Pengadilan dapat mengadakan perubahan dalam arti merubah isi perjanjian itu diluar kata-katanya;

Bahwa isi perjanjian, ditentukan tidak hanya oleh rangkaian kata-kata yang disusun oleh kedua belah pihak, tetapi ditentukan juga oleh kepatutan dan keadilan;

Menimbang, bahwa persoalan yang dihadapi sekarang oleh Pengadilan ialah, bahwa tergugat/pembanding Arthur Tutuarima sebagai pegawai negeri yang utama berhak membeli rumah sengketa dan yang sekarang telah dimilikinya berdasarkan perjanjian yang dibuatnya sedangkan penggugat/terbanding mendapat hanya sebahagian kecil yaitu hanya pavilyun saja, sedangkan penggugat/terbanding yang bukan pegawai negeri, mendapat bahagian yang besar, yaitu rumah induk (hoofdgebouw);

bahwa kenyataan ini dianggap oleh Pengadilan tidak patut dan adil, walaupun harga pembelian semuanya dibayar oleh penggugat/terbanding Ny. Lie Lian Joun;

Bahwa berdasarkan lembaga tersebut diatas Pengadilan ingin mengadakan perubahan dalam isi dari perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dan menyesuaikan dengan kepatutan dan keadilan karena norma-norma inilah yang turut menentukan isi dari perjanjian dan tidak akan berarti, bahwa Pengadilan merubah perjanjian;

Bahwa karena perubahan yang demikian tidak diminta, Pengadilan tidak dapat berbuat sesuatu;

Bahwa dari pertimbangannya ternyata juga, bahwa Hakim pertama tidak menyelidiki apakah ini perjanjian itu memenuhi syarat-syarat dari kepatutan dan keadilan menurut syarat-syarat mana perjanjian harus dilaksanakan (pedoman pasal-pasal 1338 (3) dan 1339 B.W.);

Menimbang, bahwa baik penggugat/terbanding maupun tergugat/pembanding rupanya tidak tahu, bahwa dalam hal perjanjian tidak ditaati dan dalam hal tidak mungkin dilaksanakan, perselisihan mengenai akibat-akibatnya dapat juga diselesaikan dengan ketentuan-ketentuan tercantum didalam buku ketiga dari B.W. titel pertama afdeling ke-empat dan pasal-pasal 1266 dan 1267;

Menimbang, bahwa dari tuntutan, ternyata, bahwa penggugat/terbanding semata-mata menghendaki supaya perjanjian dilaksanakan, sedangkan pelaksanaannya oleh Pengadilan Tinggi dianggap tidak mungkin, karena bertentangan dengan kepatutan dan keadilan;

Bahwa selanjutnya pasal-pasal 1338 dan 1339 B.W. yang dipergunakan sebagai pedoman didalam perkara ini tidak pula memberi kekuasaan kepada Pengadilan untuk merubah atau untuk meniadakan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, ada alasan bagi Pengadilan Tinggi untuk menyatakan gugatan penggugat/terbanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan rekonsensi dari tergugat/pembanding yang menuntut sewa kepada penggugat/terbanding karena hak milik dari rumah sengketa dikaburkan atau ditempatkan dalam keadaan terkatung-katung oleh perjanjian mereka maka tuntutan tergugat/pembanding dalam rekonsensi mengenai ini harus juga dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk);

Memperhatikan Undang-undang yang bersangkutan dan dengan membatalkan keputusan Hakim pertama tuntutan penggugat/terbanding dan tergugat/pembanding baik dalam konsensi maupun didalam rekonsensi akan diadili sendiri oleh Pengadilan Tinggi;

MENGADILI:

Menerima permohonan banding dari tergugat;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 10 Pebruari 1969 No. 85/1968 S.

Mengadili lagi:

Dalam konsensi :

Menyatakan gugatan penggugat dalam konsensi, tergugat dalam rekonsensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk).

Menghukum dia membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat yang mana untuk Pengadilan Tinggi berjumlah Rp.764,— (tujuh ratus enam-puluh empat Rupiah).

Mencabut sitaan jaminan atau barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung A. Sondjaja S.H. tanggal 29 Januari 1969.

Dalam rekonsensi :

Menyatakan tuntutan penggugat dalam rekonsensi, tergugat dalam kompensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijk).

Menetapkan ongkos perkara nihil.

Demikian diputuskan pada hari **Rabu, tanggal 24 Juni 1900** (tujuh puluh) oleh Kami **Noerdin S.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi di Bandung sebagai Hakim tunggal berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tertanggal 16 Mei 1970 No. 91/1970/Perd/P.T.B., keputusan mana pada hari itu juga diucapkan oleh Hakim tersebut dihadapan **Asse Endang**, Panitera pengganti Pengadilan Tinggi tersebut tetapi tanpa hadirnya kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 85/1968 Sipil

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
P U T U S A N**

PENGADILAN NEGERI DI BANDUNG yang mengadili perkara-perkara perkata dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini, didalam perkara antara:

Ny. Lie Lian Joun, tidak bekerja, bertempat tinggal di Bandung, Jalan Cisangkuy 12, dalam hal ini memilih tempat kediaman di Bandung, Jalan Citarum 14 pada alamat kuasanya *Ny. Nini Karim Sh.*;

Penggugat dalam kompensi,

Tergugat dalam rekonsensi,

I a w a n :

Arthur Tutuarima, Pegawai Tinggi pada Departemen Angkatan Darat (PIN-DAT), bertempat tinggal di Bandung, Jalan Cisangkuy 12 (Pavilyun), dalam hal ini memilih tempat kediaman pada alamat kuasanya *Soegi-jatno SH.*, berkantor di Pindad Kiaracandong Bandung;

Tergugat dalam kompensi,

Penggugat dalam rekonsensi.

pengadilan negeri tersebut :

Telah membaca segala surat-surat;

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi;

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa penggugat dalam kompensi, tergugat dalam rekonsensi,

penisi, dengan surat gugatannya tertanggal 7 Maret 1968 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Maret 1968 (Reg. No. 85/1968 Sipil) pada pokok gugatannya telah mengemukakan seperti berikut:

Bahwa penggugat bersama keluarganya sejak tahun 1953 adalah penghuni yang syah dari rumah induk (hoofdgebouw) dari rumah yang terletak dalam Kota Bandung, Jalan Cisangkuy No. 12 dengan status penghuni utama (hoofdbewoner) dari rumah seluruhnya;

Bahwa sejak tahun 1960 tergugat masuk pula dalam rumah tersebut sebagai penghuni dari pavilyun;

Bahwa pada tahun 1961 penggugat telah mengajukan permohonan pada Panitia Pelaksana Penguasa Milik Belanda (P3MB) Daerah Keresidenan Priangan untuk membeli seluruh rumah tersebut;

Bahwa pada tahun 1962 tergugat juga mengajukan permohonan yang sama pada P3MB;

Bahwa pada tahun 1963 tergugat menghubungi penggugat dan mengatakan hal-hal yang isinya adalah sb.:

„Bahwa ternyata penggugat dan tergugat telah sama-sama mengajukan permohonan pada P3MB untuk membeli seluruh rumah berikut pekarangannya yang terletak di Jalan Cisangkuy 12 tersebut;

Bahwa oleh karena tergugat adalah pegawai negeri dan bekerja pada Angkatan Darat, apalagi tergugat adalah WNI asli, sedangkan penggugat adalah WNI keturunan asing dan bukan pegawai negeri, maka tergugat mempunyai kans yang lebih besar dari pada penggugat untuk memperoleh izin pembelian rumah tersebut dari Pemerintah;

Bahwa akan tetapi tergugat tidak mempunyai uang untuk membayar harga pembelian rumah tersebut;

Bahwa oleh karena itu tergugat mengusulkan kepada penggugat, jika tergugat di-izinkan oleh Pemerintah untuk membeli rumah tersebut, agar harga pembelian seluruh rumah itu dibayar oleh penggugat dan jika jual beli antara Pemerintah dan tergugat telah terlaksana, maka semua hak-haknya atas rumah induk akan diserahkan oleh tergugat kepada penggugat sedangkan pavilyun dari rumah tersebut tetap akan dimiliki oleh tergugat dengan tiada kewajiban lagi dari padanya untuk membayar kembali uang penggugat yang dipergunakan untuk membayar harga pembelian rumah tersebut, baik seluruhnya maupun sebagian. Bahwa dengan begitu penggugat akan dapat memiliki rumah induk dan tergugat akan dapat memiliki pavilyun dengan cuma-cuma;

Bahwa pada waktu itu hubungan antara keluarga penggugat dan keluarga tergugat adalah baik sekali, bahkan keluarga tergugat sering mendapat bantuan secara kekeluargaan dari penggugat;

Bahwa oleh karena itu tidak ada alasan bagi penggugat untuk men-curigai maksud-maksud tergugat, oleh karena mana penggugat menerima baik usul tergugat seperti diuraikan diatas;

Bahwa pada waktu itu diadakanlah perjanjian antara penggugat dan tergugat, bahwa jika izin pembelian rumah tersebut atas nama tergugat

telah keluar, maka pembelian rumah tersebut seluruhnya akan dibiayai oleh penggugat dan jika jual beli rumah itu antara Pemerintah dan tergugat telah terlaksana, maka tergugat harus menyerahkan semua hak-haknya atas rumah induk kepada penggugat dan tergugat akan memperoleh pavilyun dengan percuma.

Bahwa oleh karena hubungan yang sangat baik antara penggugat dan tergugat pada waktu itu, perjanjian diatas diadakan tidak secara tertulis tetapi secara lisan saja;

Bahwa setelah itu tergugat telah banyak mengambil uang dari penggugat untuk pembayaran harga pembelian rumah tersebut, yaitu yang diambil oleh tergugat sendiri Rp.295.000,- (dua ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah);

Bahwa tahun 1963 tergugat bepergian keluar negeri dan untuk mengurus pembelian rumah tersebut dari Pemerintah selama tergugat berada diluar negeri, tergugat telah mengusahakan kepada adiknya Max Tutuarima dengan surat kuasa ttg. Agustus 1963;

Bahwa berdasarkan surat kuasa tergugat Max Tatuvarima telah mengambil uang pula pada penggugat berturut-turut:

tgl. 20—12—1963	sebesar Rp. 75.000,—	(tujuh puluh lima ribu Rupiah)
.. 27— 1—1964 25.000,—	(dua puluh lima ribu Rupiah)
.. 18— 6—1964 25.000,—	(dua puluh lima ribu Rupiah)
.. 8—8—1964 25.000,—	(dua puluh lima ribu Rupiah)
.. 22—8—1964 50.000,—	(lima puluh ribu Rupiah)
.. 2—10—1964 100.000,—	(seratus ribu Rupiah);

Bahwa dengan demikian jumlah uang yang sudah diterima oleh tergugat dari penggugat untuk pembelian rumah tersebut seluruhnya telah berjumlah Rp.595.000,— (lima ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah) suatu jumlah yang tidak sedikit artinya tahun 1963—1964;

Bahwa harga rumah itu oleh Pemerintah ditetapkan sebesar Rp. 411.750,— (empat ratus sebelas ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah);

Bahwa pada akhir tahun 1966 tergugat telah berhasil membeli rumah tersebut dari Pemerintah, hal mana baru diketahui oleh penggugat dari P3MB dalam bulan Maret 1967;

Bahwa setelah tergugat berhasil membeli rumah tersebut, tergugat tidak mau melaksanakan perjanjian sebagaimana diuraikan diatas, bahkan sebaliknya ia selalu mencari-cari alasan untuk berkelahi dengan keluarga penggugat dan menyulitkan keluarga penggugat, rupa-rupanya dengan maksud agar penggugat sekeluarga tidak betah lagi tinggal dirumah tersebut dan akhirnya meninggalkan rumah itu;

Bahwa penggugat berkepentingan sekali, agar perjanjian sebagaimana diuraikan diatas dilaksanakan, karena penggugat dengan keluarganya tinggal dirumah induk tersebut, yang kesemuanya (termasuk penggugat) berjumlah 11 (sebelas) jiwa;

Bahwa jika pernjanjian tersebut tidak dilaksanakan, penggugat tidak

Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 10 Pebruari 1969 No. 85/1968 Sipil, dalam perkaranya kedua belah pihak tersebut diatas, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam konpensi:

Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi.

Menyatakan, bahwa perjanjian antara penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi dengan tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum.

Menghukum tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi untuk melaksanakan perjanjian, sehingga rumah Jalan Cisangkuy 12 Bandung itu, hoofdgebouw dari rumah tersebut menjadi hal miliknya penggugat dalam konpensi, tergugat dalam rekonpensi, sedangkan pavilyunnya dari rumah tersebut menjadi hak miliknya tergugat dalam konpensi, penggugat dalam rekonpensi.

Menyatakan syah dan berharga penyitaan pengkelan terhadap barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Januari 1969.

Menghukum tergugat pula, untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir sejumlah Rp.2.020,— (dua ribu dua puluh Rupiah).

Dalam rekonpensi:

Menolak gugatan penggugat dalam rekonpensi, tergugat dalam konpensi.

Menetapkan, bahwa ongkos-ongkos perkara dibagian rekonpensi ini sebanyak Nihil.

Menimbang, bahwa menurut berita-acara yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 17 Pebruari 1969 No. 12/1969 tergugat telah mengajukan banding, pernyataan banding mana pada tanggal 24 Pebruari 1969 telah diberitahukan kepada pihak lawannya dengan saksama;

Tentang hukunnya:

Telah membaca memorie banding dan memorie bantahan dari pembeding dan terbanding yaitu:

- a. tertanggal 3 April 1970.
- b. tertanggal 23 Mei 1970.
- c. tertanggal 6 Juni 1970.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Hakim pertama tergugat memohon peradilan bandingan, permohonan mana diajukan dalam tenggang dan dengan cara syarat-syarat menurut Undang-undang, oleh karena mana permohonan tersebut dapat diterima;

Maka dengan keterangan tersebut diatas kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri agar diputuskan menurut Hukum:

1. Menolak permohonan penggugat Kompensi/tergugat rekompensi;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan balasan dari penggugat rekompensi;
3. Menghukum penggugat kompensi/tergugat rekompensi untuk membayar uang sewa sejak permulaan 1967 dengan sewa Rp.2.000,— setiap bulan;
4. Menghukum tergugat rekompensi/penggugat kompensi untuk membayar perkara ini baik mengenai gugatan kompensi maupun gugatan rekompensi;

Menimbang, bahwa penggugat dalam kompensi, tergugat dalam rekompensi sebagai replik dan jawaban terhadap gugat balas dari penggugat rekompensi telah mengemukakan seperti berikut:

Bahwa Ny. Lie Lian Joun menyangkal semua dalil-dalil Arthur Tutuarima, kecuali yang secara tegas diakui dan dinyatakan benar oleh Ny. Lie Lian Joun dibawah ini:

Dalam kompensi :

Bahwa setelah diadakannya perjanjian penyerahan rumah induk, maka tergugat menyerahkan semua surat-surat urusan pembelian rumah tersebut pada penggugat;

Bahwa semua surat-surat urusan pembelian rumah tersebut diserahkan oleh tergugat pada penggugat, karena memang penggugat yang menurut perjanjian akan mendapat rumah induk, lebih berkepentingan untuk memegang surat-surat urusan pembelian rumah tersebut dari pada tergugat yang hanya akan memperoleh pavilyun yang jauh lebih kecil;

Bahwa kemudian surat-surat ini diambil kembali oleh tergugat karena diperlukannya untuk pengurusan selanjutnya pembelian rumah tersebut dan kepada penggugat disuruhnya membuat foto-foto saja untuk bisa disimpan sebagai pegangan;

Bahwa forokopi-fotokopi dari surat-surat mengenai urusan pembelian persil Jalan Cisangkuy 12 tersebut, keseluruhannya 6 helai, pada waktunya akan diserahkan oleh penggugat kepada Pengadilan sebagai bahan bukti;

Bahwa jika antara penggugat dan tergugat tidak ada perjanjian tersebut dan hanya ada hubungan pijam-meminjam uang sebagaimana ingin didalilkan oleh tergugat, maka tidak dapatlah dimengerti, apa sebabnya tergugat menganggap perlu untuk menyerahkan semua surat-surat yang bersangkutan dengan urusan pembelian rumah tersebut kepada penggugat dan tidak dapat pulalah dimengerti apa sebabnya penggugat menganggap perlu untuk membuat fotokopi-fotokopi dari surat-surat tersebut.

Bahwa jika memang tidak ada perjanjian tersebut, penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk membuat dan menyimpan fotokopi-fotokopi dari surat-surat urusan pembelian rumah tersebut, oleh karena ini tidak menyangkut kepentingannya;

Bajwa jika antara penggugat dan tergugat hanya ada hubungan pinjam-

meminjam uang, maka penggugat hanya berkepentingan, bahwa uang yang dipinjam itu dibayar kembali, lain tidak dan penggugat tidak ada hak untuk mencampuri urusan pembelian rumah tersebut;

Bahwa jika hanya ada hubungan pinjam-meminjam uang, maka dalam kwintansi penerimaan uang sebesar Rp.295.000,— (dua ratus sembilan puluh lima ribu Rupiah) tergugat tidak akan menuliskan bahwa uang yang diterimanya dari Ny. Lie Lian Joun, alias „Ny. Djie Hong Jioe” tersebut adalah untuk mengurus pembayaran rumah Jalan Cisangkuy No. 12 di Bandung”, tetapi tentu hanya menulis bahwa uang itu adalah untuk „Pinjaman” (foto-kopi dari kwitansi akan disusulkan). Sebab jika memang pinjaman, penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengetahui uang yang dipinjamkannya itu akan dipakai untuk apa.

Penggugat hanya berkepentingan, bahwa uang pinjaman tersebut dibayar kembali;

Bahwa berbahnya pikiran tergugat yang hendak mengsulap suatu perjanjian penyerahan rumah menjadi suatu hubungan pinjam-meminjam uang, ialah karena :

- a. adanya penilaian kembali uang Rupiah pada akhir tahun 1965 yang menyebabkan uang Rp. 1.000,— menjadi bernilai rp.1,—;
- b. Faktor politis; Ketegangan politik antara Negara Republik Indonesia dan Republik Rakyat Cina setelah pecahnya peristiwa Gestapu/PKI juga pada akhir tahun 1965 dan kemarahan bangsa Indonesia pada RRC; kemarahan mana pada waktu itu tidak begitu membedakan antara WNA dan WNI keturunan Cina;

Bahwa dengan adanya penilaian kembali uang Rupiah tersebut tergugat memperhitungkan, bahwa dengan menyangkal adanya perjanjian penyerahan rumah dan hanya mengakui seolah-olah hubungan yang ada antara penggugat dan tergugat hanyalah pinjaman uang, maka dengan membayar kembali 1/1000 (seper-seribu saja dari jumlah yang telah diterimanya dari penggugat untuk pembayaran harga pembelian rumah tersebut dari Pemerintah, ia sudah tidak berkewajiban lagi untuk menyerahkan rumah induk pada penggugat sesuai dengan perjanjian semua;

Bahwa hal ini tentunya sangat menguntungkan bagi tergugat;

Bahwa dengan adanya faktor ketegangan politik tadi, tergugat berspekulasi, bahwa orang-orang Cina, termasuk WNI-WNI keturunan Cina tidak akan mendapat perlindungan hukum lagi dari Negara spekulasi mana menimbulkan buah fikirannya untuk bertindak sewenang-wenang terhadap penggugat dan mengingkari perjanjian penyerahan rumah yang telah diadakan antara penggugat dan tergugat;

Bahwa pada waktunya tentang adanya perjanjian ini penggugat akan mengajukan saksi-saksi dan bukti-bukti tertulis;

Bahwa tergugat tidak menyangkal, karena itu mengakui, bahwa ia telah memberikan kuasa kepada adiknya Max Tutuarima untuk mengurus pembelian rumah tersebut;

Bahwa mengenai penyerahan-penyerahan jumlah uang dari penggugat kepada Max Tutuarima sebagai kuasa dari tergugat seperti disebutkan dalam surat gugatan penggugat tertanggal 7—3—1968, hal-hal pada waktunya penggugat akan mengajukan saksi-saksi dan bukti-bukti tertulis;

Bahwa bagaimanapun juga tidak masuk akal, bahwa uang-uang tersebut diberikan sebagai pinjaman oleh penggugat kepada tergugat, dalam jumlah yang begitu besar, tanpa suatu rente dan tanpa sesuatu borg;

Dalam rekonsensi :

Bahwa adalah tidak benar dalil penggugat d.r. bahwa tergugat d.r. sejak bulan Januari 1967 tidak pernah membayar sewa dari rumah induk Jalan Cisangkuy No. 12 tersebut;

Bahwa sewa untuk tahun 1967 telah dibayar dengan lengkap hal mana terbukti dari kwintansi-kwitansi pembayaran yang pada waktunya akan disampaikan oleh tergugat d.r. kepada Pengadilan sebagai bahan bukti;

Bahwa sewa untuk bulan-bulan Januari 1968 s/d Juni 1968 juga telah dibayar oleh tergugat d.r. kepada P3MB, akan tetapi P3MB mengirim kembali postwissel pembayaran uang sewa tersebut kepada tergugat d.r. (Fotokopi-fotokopi dari postwissel serta surat pengantar yang bersangkutan akan disusulkan);

Bahwa berhubung rumah tersebut masih dalam sengketa, dengan sendirinya tergugat d.r. berkeberatan untuk membayar sewa pada penggugat d.r., oleh karena menurut perjanjian penyerahan rumah antara penggugat d.r. dan tergugat d.r., yang berhak atas rumah induk adalah tergugat d.r. sendiri. Oleh karena itu adalah tidak masuk akal untuk mengharapkan dari tergugat d.r. bahwa ia akan bayar sewa pada penggugat d.r.;

Bahwa sewa yang dibayar selama ini oleh tergugat d.r. kepada P3MB untuk rumah seluruhnya ialah Rp.687,50 (enam ratus delapan puluh tujuh Rupiah lima-puluh sen);

Bahwa tergugat d.r. telah tinggal dirumah induk sejak tahun 1953, jadi jauh sebelum penggugat d.r. membeli rumah tersebut dari P3MB;

Bahwa menurut ketentuan-ketentuan yang belaku, pemilik rumah tidak dapat menaikkan sewa rumah dengan begitu saja, apalagi jika penghuni-penghuni dalam penghuni-penghuni lama yang telah tinggal dalam rumah tersebut sebelum rumah itu jatuh menjadi milik dari pemilik rumah;

Bahwa oleh karena itu andai kata pun penggugat d.r. adalah pemilik yang syah dari rumah Jalan Cisangkuy No. 12 tersebut ia tidak dapat secara sewenang-sewenang menaikkan sewa dari Rp.687,50 (enam ratus delapan-puluh tujuh Rupiah lima-upuh sen) menjadi Rp.2.000,— (dua ribu Rupiah) setiap bulan, jadi kurang lebih 3 X lipat;

Kesimpulan :Berdasarkan hal-hal tersebut diatas fihak Ny. Lie Lian Joun tetap pada gugatannya;

Dalam kompensi :

Dalam rekonsensi :

1. Mohon agar gugatan fihak Arthur Tutuarima ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Mohon agar fihak Arthur Tutuarima dihukum membayar ongkos-ongkos perkara;

Menimbang selanjutnya, bahwa segala yang dikemukakan dan bukti-bukti yang diajukan oleh fihak-fihak ditunjukkan pada beritaacara-beritaacara pemeriksaan bersangkutan dan untuk persingkatan dapatlah dianggap sebagai sebagai termuat dalam putusan ini:

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah fihak meminta putusan;

Tentang pertimbangan hukum :

Dalam konpensi:

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa surat permohonan penggugat yang meminta penyitaan pengekalan (Conservatoir-beslag) terhadap rumah yang sekarang dijadikan sengketa dan untuk dijadikan jaminan gugatan penggugat, pengadilan negeri anggap bahwa permintaannya itu tidak bertentangan dengan Undang-undang, sehingga permintaannya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tergugat menyangkal gugatan penggugat tersebut dan menyatakan keberatan terhadap penyitaan pengekalan terhadap rumah yang dijadikan sengketa itu;

Menimbang, bahwa dengan disangkalnya itu maka penggugat berkeajiban untuk membuktikan dalil-dalilnya, dan untuk keperluan pembuktian itu telah menyerahkan surat-surat bukti yang diberi tanda hitam : P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, dan P.7, serta atas permintaannya telah diperdengarkan sebagai saksi-saksi: 1. Djie Hong Jioe, 2. Kwee Foeng Sen, 3. H. Abubakar Alwi Aksin dan 4. Ny. Wang Wen, saksi-saksi mana kecuali saksi ke-1 Djie Hong Jioe setelah disumpah menurut cara Agama mereka, masing-masing memberikan keterangan-keterangan yang pada pokoknya berbunyi seperti berikut:

1. Djie Hong Jioe:

Saksi kenal fihak-fihak dan kepada bukan isteri, hanya tinggal bersama dalam satu rumah dan masing-masing tinggal di Jalan Cisangkuy 12 Bandung serta mempunyai S.I.M.;

Bahwa pada tahun 1963 yang bulan dan tanggalnya sudah tidak ingat lagi, tergugat datang ke tempat penggugat dan mengatakan ingin membeli rumah Jl. Cisangkuy 12 dari P3MB akan tetapi tidak punya uang;

Bahwa selanjutnya tergugat meminta pada penggugat supaya penggugat yang membayar harga seluruhnya berikut ongkos-ongkosnya dan jika berhasil, rumah induk untuk penggugat dan pavilyun dari rumah tersebut untuk tergugat;

Bahwa uang untuk pembelian rumah tersebut dan yang memakai tanda penerimaan (kwitansi) yang ditanda-tangani oleh tergugat sendiri sebesar Rp. 295.000,—;

Bahwa uang-uang yang lainnya yang jumlahnya sudah tidak ingat lagi diterima oleh Max Tutuarima kuasa dan adik tergugat sendiri;

Bahwa semua uang yang telah diserahkan itu adalah untuk pembelian dan ongkos-ongkosnya;

Bahwa selain tergugat yang mengajukan permohonan pembelian rumah kepada P3MB juga ada orang-orang lainnya yang memajukan permohonan termaksud, termasuk penggugat sendiri;

2. Kwee Foeng Sen :

Saksi kenal kepada fihak-fihak akan tetapi tidak ada hubungan keluarga terhadap mereka;

Bahwa saksi menyaksikan sendiri tatkala Max Tutuarima menerima uang sebesar Rp.100.000,— dari penggugat, akan tetapi saksi tidak turut menghitung dan dihitung sendiri oleh Max Tutuarima;

Bahwa sebelumnya penggugat meminta advies terlebih dahulu pada saksi tentang permintaan Max Tutuarima dan jawab saksi baik berikan bila memang diperlukan untuk ongkos pembelian rumah Jl. Cisangkuy 12 itu;

Bahwa Max Tutuarima pernah menerangkan kepada saksi bahwa uang sejumlah Rp.100.000,— untuk ongkos terakhir dari pembelian rumah Jl. Cisangkuy 12;

Bahwa surat penyaksian tertanggal 6 September 1967 isinya benar dan ditanda-tangani oleh saksi sendiri;

3. Abubakar Alwi Aksin :

Saksi kenal kepada fihak-fihak tetapi tidak ada hubungan keluarga terhadap mereka;

Bahwa saksi mengetahuinya adanya perjanjian antara penggugat dan tergugat dari penggugat sendiri dan dari Djie Hong Jioe;

Bahwa Djie Hong Jioe adalah salah seorang pegawai dari saksi punya perusahaan;

Bahwa saksi sering berkunjung ke rumah penggugat di Jl. Cisangkuy 12 dan ada kalanya dua atau tiga kali dalam tempo seminggu;

Bahwa saksi pernah mengusulkan supaya rumah Jl. Cisangkuy 12 dibeli oleh penggugat dan telah ada beberapa orang termasuk penggugat sendiri yang mengajukan permohonan untuk membeli rumah tersebut kepada P3MB dan diantaranya juga ada seorang Letnan Kolonel;

Bahwa Djie Hong jioe pernah mengatakan kepada saksi bahwa antara penggugat dan tergugat telah diadakan perjanjian mengenai pembelian rumah tersebut, yaitu semua ongkos-ongkos dipikul oleh penggugat dan jika berhasil, tergugat mendapatkannya, hoofdgebouw bagi penggugat dan tergugat mendapatkan pavilyun dari rumah tersebut;

Bahwa atas pemintaannya Djie Hong Jioe saksi pernah memberi pin-

jaman uang kepadanya pada tahun 1963 yang jumlahnya yang pasti sudah tidak ingat lagi;

Bahwa saksi pernah melihat kwitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh tergugat yang kalau tidak salah isinya itu mengenai ongkos-ongkos pembelian rumah Jl. Cisangkuy 12;

Bahwa saksi mengetahui hubungan baik antara penggugat dengan tergugat sebelum adanya sengketa sekarang;

Bahwa saksi tidak mengetahui apakah penggugat dengan Djie Hong Jioe menikah syah atau tidak, akan tetali menurut keterangannya mereka tidak minikah syah;

4. Ny. Wang Wen :

Bahwa saksi kenal fihak-fihak tapi tidak ada hubungan keluarga terhadap mereka;

Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian antara penggugat dan tergugat mengenai rumah Jl. Cisangkuy 12 dengar dari penggugat sendiri dan dengar tatkala penggugat bercakap-cakap di kantor P3MB dimana saksi atas permintaan penggugat turut mengantarnya;

Bahwa disana penggugat mengatakan kepada Tn. Kahja petugas di P3MB bahwa penggugat dan tergugat telah mengadakan perjanjian, sehingga rumah Jalan Cisangkuy 12 itu sebenarnya untuk penggugat;

Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian tertulis dan tidak mengetahui penggugat memberikan uang pada tergugat;

Bahwa saksi tidak pernah menanyakan hal-hal tersebut pada tergugat;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti dan saksi-saksi dan pula dari pengakuan tergugat sendiri ternyata:

Bahwa uang sebesar Rp. 595.000,— yang dikeluarkan oleh penggugat, — yang diakui oleh tergugat ialah sebesar Rp.370.000,— yaitu Rp. 295.000,— dengan kwitansi yang ditanda-tangani oleh tergugat sendiri dan Rp. 75.000,— yang diakui dan diterima oleh Max Tutuarima;

Bahwa menurut keterangan saksi Kwee Foeng Sen, dan yang disaksikan sendiri olehnya, Max Tutuarima menerima dari penggugat uang sebesar Rp. 100.000,—;

Menimbang, bahwa dari surat keterangan Ny. Carelz, Mathilda Catharina dan keterangan saksi-saksi lainnya kecuali Djie Hong Jioe telah menunjukkan adanya perjanjian antara penggugat dan tergugat sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan penggugat, sehingga oleh karenanya penggugat telah berhasil untuk membuktikan dalil-dalilnya, kecuali ada bukti lain dari tergugat yang dapat melumpuhkan pembuktian dari penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa tergugat untuk membuktikan sangkalan-sangkalanannya itu telah menyerahkan berupa surat-surat yang diberi tanda T.1., T.2, T.3, T.4, T.5, dan T.6 serta atas permintaan tergugat telah diperdengarkan sebagai saksi-saksi: 1. Ir. Handojo, Kolonel Inf. dan 2. Jan Barents Sahertian, saksi-saksi mana setelah disumpah menurut cara Agama

mereka, masing-masing memberikan keterangan-keterangan yang pada pokoknya berbunyi seperti berikut:

d. Ir. Handojo:

Bahwa saksi kenal tergugat karena ia adalah salah seorang Karyawan PINDAD;

Bahwa saksi mengetahui bahwa tergugat untuk mendapatkan rumah di Jl. Cisangkuy 12 mendapat bantuan dari PINDAD;

Bahwa bantuan yang berupa materiel diantaranya berupa uang, tergugat mendapat pinjaman dari PINDAD sebesar Rp. 25.000,— pada tahun 1966;

Bahwa menurut pendapat saksi, tergugat berhasil memilikinya rumah Jl. Cisangkuy 12 adalah bantuan dari PINDAD dan kolega-koleganya yang turut aktif membantu;

Bahwa menurut laporan, harga rumah Jl. Cisangkuy itu sebesar Rp. 24.000,—

Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perjanjian antara penggugat dengan tergugat;

Bahwa yang mempunyai hak memiliki rumah Jl. Cisangkuy 12 itu adalah tergugat;

2. Jan Barents Sahertian:

Bahwa saksi kenal pihak-pihak dan isteri saksi ipar dari tergugat;

Bahwa saksi tidak menyaksikan sendiri penggugat memberikan uang kepada Max Tutuarima, akan tetapi hanya mendengar dari penggugat dan tergugat;

Bahwa kwitansi penerimaan uang sebesar Rp. 295.000,— dari penggugat ditanda-tangani sendiri oleh tergugat tatkala sebelum tergugat pergi keluar negeri;

Bahwa selama tergugat diluar negeri pengurusan pembelian rumah di Jl. Cisangkuy 12 dikuasakan kepada Max Tutuarima adik tergugat sendiri;

Bahwa menurut keterangan dari penggugat uang yang diberikannya itu sebesar lebih kurang Rp. 500.000,— akan tetapi menurut keterangannya Max Tutuarima hanya kira-kira sebesar Rp. 400.000,—;

Bahwa saksi pernah menyarankan kepada penggugat bila memberikan uang kepada Max Tutuarima harus diminta tanda penerimaannya;

Bahwa hubungan antara penggugat dan tergugat semula adalah baik dan seperti keluarga sendiri, dan tatkala kematian isteri tergugat, penggugat memberikan pinjaman uang kepada tergugat yang diterima sendiri oleh saksi sebagai yang mengurus kematian isteri tergugat tersebut;

Bahwa saksi atas permintaan penggugat telah memperdamaikan persengketaan mereka;

Bahwa penggugat juga sama mengajukan permohonan untuk membeli rumah Jalan Cisangkuy 12 kepada P3MB;

Bahwa penggugat pernah mengatakan kepada saksi bahwa segala

bantuan yang diberikan kepada tergugat tidak akan diminta bila tidak terjadi perselisihan;

Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak menyaksikan adanya perjanjian lisan antara penggugat dengan tergugat mengenai rumah Jalan Cisangkuy 12 tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan surat-surat bukti tergugat tersebut ternyata:

Bahwa baik bantuan moreel maupun materieel yang diberikan PINDAD kepada tergugat bila dianggap mengikat, hanya mengikat terhadap tergugat sendiri, dan dalam hal berhasilnya pembelian rumah Jl. Cisangkuy 12 hak pemilikannya adalah untuk tergugat dan bukan bagi PINDAD;

Bahwa pinjaman uang sebesar Rp. 25.000,— yang diberikan PINDAD kepada tergugat dilakukan pada tahun 1966 dan dalam nilai uang baru, sedangkan pengambilan uang sebesar yang diakui oleh tergugat Rp. 37.000,— dilaksanakan dalam tahun 1963—1964 dan dalam nilai uang lama;

Menimbang, bahwa keterangan saksi Ir. Handojo yang tidak mengetahui adanya perjanjian antara penggugat dan tergugat dan keterangan saksi Jan Barents Sahertian dan surat-surat bukti yang diajukan tergugat tidak dapat melumpuhkan pembuktian dari penggugat, dan bahwa justru keterangan saksi Jan Barents Sahertian yang menunjukkan adanya perjanjian antara penggugat dan tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sangkalan dari tergugat tersebut tidaklah dapat diterima;

Dalam rekonsensi:

Menimbang, bahwa segala apa yang dipertimbangkan dibagian konpensasi harus dianggap sebagai dipertimbangkan dibagian rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana terbukti dari surat-surat yang diajukan tergugat dalam rekonsensi ternyata, bahwa tergugat untuk mendiami rumah Jl. Cisangkuy 12 mendapat S.I.M.;

Menimbang, bahwa tergugat untuk sewa tahun 1967 telah membayar uang sewa dan tidak diterimanya oleh P3MB karena sejak bulan Desember 1966, rumah Jl. Cisangkuy 12 telah menjadi miliknya penggugat dalam rekonsensi;

Menimbang, bahwa seperti dipertimbangkan dibagian konpensasi, bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat adalah syah, maka tergugat rekonsensinya ini tidak berkewajiban untuk membayar uang sewa karena ia adalah juga mempunyai hak memiliki rumah Jalan Cisangkuy 12 itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka gugatan penggugat yang meminta supaya tergugat membayar uang sewa sebesar Rp. 2.000.— tiap-tiap bulan sejak beralihnya hak milik rumah Jl. Cisangkuy 12 kepada penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa adalah adil pula apabila penggugat sebagai pihak yang dikalahkannya diharuskan untuk membayar ongkos-ongkos perkara dibagian rekonsensi ini;

Memperhatikan fatisal-fatisal dari Undang-undang dan Hukum yang bersangkutan;

MEMUTUSKAN :

Dalam konpens:

Mengabulkan gugatan penggugat dalam konpens, tergugat dalam rekonsensi;

Menyatakan, bahwa perjanjian antara penggugat dalam konpens, tergugat dalam rekonsensi dengan tergugat dalam konpens, penggugat dalam rekonsensi adalah syah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menghukum tergugat dalam konpens, penggugat dalam rekonsensi untuk melaksanakan perjanjian, sehingga rumah Jalan Cisangkuy 12 Bandung itu, hoofdgebouw dari rumah tersebut menjadi hak miliknya penggugat dalam konpens, tergugat dalam rekonsensi, sedangkan pavilnyunnya dari rumah tersebut menjadi hak miliknya tergugat dalam konpens, penggugat dalam rekonsensi;

Menyatakan syah dan berharga penyitaan pengekalan terhadap barang sengketa yang dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Januari 1969;

Menghukum tergugat pula, untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp. 2.020,— (dua ribu dua puluh Rupiah);

Dalam rekonsensi:

Menolak gugatan penggugat dalam rekonsensi, tergugat dalam konpens;

Menetapkan, bahwa ongkos-ongkos perkara dibagian rekonsensi ini sebanyak N i h i l.

Demikian diputuskan di Bandung pada hari **Senen, tanggal 10 Pebruari 1900 enampuluh sembilan**, oleh Kami **Rd. Supirman Sutarman S.H.**, Hakim Pengadilan Negeri di Bandung, dan pada saat itu juga putusan tersebut diumumkan dengan dihadliri oleh kedua belah fihak dan Panitera Pengganti **Haris**.