

Hukum Perdata.

Jual beli rumah dianggap meliputi juga pemindahan hak sewa/hak pemakaian tanah di atas mana rumah itu berdiri.

Putusan Mahkamah Agung, tgl. 1 Mei 1979 No. 521 K/Sip/1975.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hallmah Siregar, bertempat tinggal di Jl. Amaliun No. 38 Medan, penggugat untuk kasasi, dahulu penggugat-terbanding;
m e l a w a n

1. *Abd. Hamid Siregar*, bertempat tinggal di kampung Menteng Dalam (kapling kelurahan Melayu Rt. 16, Rk. 6 Blok C. Jakarta) ;
2. *Abd. Rachman*, bertempat tinggal di Jl. Puri No. 411 Medan ;
3. *H. Aminah*, bertempat tinggal di Jl. Puri No. 97 Medan, tergugat-tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat-tergugat-pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa tergugat asli I mempunyai hak milik atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Puri No. 97 Medan ;

bahwa tergugat asli I telah memberi kuasa kepada kakaknya yang bernama Fatimah Siregar, untuk mengurus termasuk untuk menjual rumah tersebut, sesuai dengan surat kuasa tertanggal 5 April 1964 ;

bahwa pada tanggal 2 April 1965 penggugat-asli telah membeli rumah tersebut dari Fatimah Siregar dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

bahwa tergugat asli II mengakui telah membeli rumah tersebut dari tergugat asli I yang ternyata sesuai pengakuan tergugat asli I dan Fatimah Siregar tidak pernah menjual rumah tersebut kepada tergugat-asli II ;

bahwa sekarang rumah tersebut dikuasai oleh tergugat asli III ialah ibu dari tergugat asli II ;

bahwa dengan alasan-alasan tersebut di atas, maka penggugat asli mohon agar di atas rumah tersebut diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) lebih dahulu dan selanjutnya penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan keputusan sebagai berikut :

1. mensyahkan surat jual beli rumah tanggal 2 April 1965 yang mana penjualan adalah kepada penggugat, dan dengan demikian menyatakan, bahwa rumah terperkara adalah milik penggugat ;
2. menyatakan, bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah batal, dan tidak berlaku ;
3. memutuskan supaya tergugat I, II dan III menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan kosong kepada penggugat ;
4. menghukum tergugat II dan III untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 15.000,- per tahun, oleh sebab mereka mempersewakan rumah itu melalui kontrak-kontrak pada orang lain, ganti kerugian dihitung sejak dari tahun 1964 sampai pada tanggal penyerahan rumah itu kepada penggugat ;
5. menghukum tergugat I, II dan III tanggung menanggung membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan gugatan balik/rekonpensi oleh tergugat asli I dan tergugat asli III yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa rumah tersebut telah ditempati oleh penggugat dalam rekonpensi II/tergugat asli III sejak beberapa tahun sebelum tahun 1965 ;
bahwa rumah tersebut adalah hak milik penggugat dalam rekonpensi I/tergugat asli I di atas tanah hak milik penggugat dalam rekonpensi II/tergugat asli III, sesuai perjanjian sewa menyewa tanah di antara penggugat dalam rekonpensi I/tergugat asli I dengan penggugat dalam rekonpensi II/tergugat asli III untuk jangka waktu 5 tahun, tetapi dapat diperpanjang lagi ;

bahwa apabila penggugat dalam rekonsensi I/tergugat asli I menjual rumah tersebut kepada orang lain tanpa ijin dari penggugat dalam rekonsensi II/tergugat asli III, maka pembeli rumah tersebut tidak akan memperoleh hak sewa dari penggugat dalam rekonsensi II/tergugat asli III ;

bahwa jual beli antara Fatimah Siregar dengan tergugat dalam rekonsensi/penggugat asli adalah tidak syah ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka tergugat-tergugat asli I dan tergugat asli III menuntut dalam rekonsensi kepada Pengadilan Negeri Medan supaya memberi keputusan sebagai berikut :

1. menyatakan tidak sah atau membatalkan surat perjanjian tertanggal 2 April 1965 mengenai sawah terperkara ;
2. menentukan jumlah uang yang harus dikembalikan kepada pendakwa ;

Subsidiar :

menghukum pendakwa membongkar rumah terperkara dan mengangkutnya dari tanah terdakwa III (jika jual beli kepada pendakwa dianggap sah) ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian ;

1. Menyatakan syah surat jual-beli tertanggal 2 April 1965, dan rumah terperkara adalah milik penggugat ;
2. Menyatakan, bahwa jual-beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah batal dan tidak berlaku ;
3. Memutuskan supaya tergugat I, II dan III menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan kosong kepada penggugat ;
4. Menyatakan sita tanggungan yang dijalankan oleh Wakil Jurusita Pengadilan Negeri Medan tertanggal 16 Agustus 1969 No. 57/1968 adalah syah dan berharga ;
5. Menghukum tergugat I, II dan III tanggung menanggung untuk membayar ongkos perkara sampai dengan putusan ini sejumlah Rp. 2.028,- (dua ribu dua puluh delapan rupiah) ;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonsensi :

Menolak gugatan dalam rekonsensi dari penggugat I dalam rekonsensi dan penggugat II dalam rekonsensi ;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat-tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan, dengan keputusannya tanggal 29 Mei 1972 No. 66/1970 PT. Mdn., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding ;

Dalam Gugat Asal/Konpensasi :

Membenarkan keputusan Pengadilan Negeri di Medan tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding ;

Menghukum tergugat asal I, II dan III tanggung menanggung membayar ongkos perkara, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding yang dikira sampai hari ini sejumlah Rp. 2.505,- (dua ribu lima ratus lima rupiah) ;

Dalam Gugat Balik/Rekonpensasi :

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri di Medan tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding ;

Dan mengadili sendiri tentang itu :

Menolak gugat balik/rekonpensasi dari penggugat balik I ;

Mengabulkan gugat balik/rekonpensasi dari penggugat II untuk sebahagian sepanjang gugat balik sub. subsidair ;

Menghukum tergugat balik/penggugat asal membongkar rumah terperkara dan mengangkatnya dari tanah penggugat balik II ;

Menolak gugat balik/rekonpensasi dari penggugat balik II untuk sekehilanya ;

Menghukum tergugat balik/penggugat asal membayar ongkos-ongkos perkara, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding yang dikira sampai hari ini sejumlah nihil ;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 19 September 1972, kemudian terhadapnya oleh penggugat terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Oktober 1972 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Oktober 1972 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 29/1972, yang dibuat oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Tinggi Medan, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Oktober 1972 ;

bahwa tentang permohonan kasasi tersebut pada tanggal 22 Pebru-

ari 1975 telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan cara saksama :

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970, tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964, tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksud dalam pasal 49. (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukum acara kasasi yang harus dipergunakan ;

bahwa mengenai hal ini, berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965, kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950 sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

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 ketentuan-ketentuan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa menurut hukum benda rumah dan tanah sama-sama benda tidak bergerak, maka rumah dan tanah tersebut tidak bisa dipisahkan, karena itu keputusan untuk membongkar rumah tersebut merupakan suatu keputusan yang tidak adil dan sewajarnya, sebab arti rumah akan hilang sama sekali, bahwa penggugat untuk kasasi bersedia menyewa tanah tersebut kalau memang ini yang diputuskan ;

2. bahwa menurut kebiasaan, jika dibangun rumah di atas tanah yang disewa, jelas pembangunan itu terjadi menurut hukum-hukum yang syah dengan jaminan agar status rumah tetap seperti semula berdasarkan fungsi sosial yang ada pada pembeli tanah, yang tidak dengan semau-maunya saja membenarkan perintah pembongkaran tersebut :

3. bahwa sejak tahun 1960 tergugat dalam kasasi/tergugat asal III tidak keberatan adanya rumah milik tergugat dalam kasasi/tergugat asal I berada di atas tanahnya, jadi sejak tahun 1960 sampai dengan 1965 tergugat dalam kasasi/tergugat asal III telah melakukan tindakan hukum suka rela, maka dengan berpindahnya pemilikan rumah sengketa pada penggugat untuk kasasi/penggugat asal seharusnya tergugat dalam kasasi/tergugat asal II tetap meneruskan kewajibannya dan tidak bisa semau-maunya saja dibatalkan dengan alasan berpindahnya hak milik (pasal 1354 BW) ;

4. bahwa sebelum penggugat untuk kasasi/penggugat asal membeli rumah sengketa, penggugat untuk kasasi/penggugat asal telah pernah menanyakan kepada pemilik tanah semula. apakah tanah tersebut mau dijual, kalau dijual penggugat untuk kasasi/penggugat asal akan membelinya, akan tetapi pemilik tanah (T. Nazamudin) waktu itu tidak mau menjualnya ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Medan salah menetrapkan hukum. Pengosongan tanah tidak dapat tergantung dari pada pengembalian uang pembeli rumah sengketa. Kalau jual beli rumah tersebut dianggap syah oleh Hakim, maka hal ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak ;

Kalau dibenarkan tanah milik tergugat dalam kasasi III/tergugat asal III harus dibongkar, maka hal ini tergantung pada keadaan hukumnya. Kalau penghuni mendiami/menguasai rumah tersebut tanpa atas hak, maka ia dapat dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut ;

Tetapi dalam hal ini, jual-beli dipandang syah menurut hukum, karenanya penggugat untuk kasasi/penggugat-asal tidak dapat dihukum untuk mengosongkan tanah tersebut tanpa ganti rugi, penampungan atau pemutusan hubungan sewa menyewa tanah, karena dengan adanya jual beli rumah tersebut dianggap meliputi juga pemindahan hak sewa/hak pemakaian tanah di atas mana rumah itu berdiri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi Halimah Siregar tersebut, dan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Medan, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan keputusan Pengadilan Negeri Medan dengan perbaikan amar keputusannya dalam rekonsensi, sehingga berbunyi seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini tergugat-tergugat dalam kasasi/tergugat-tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun yang jatuh dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, Undang-undang No. 13 tahun 1965 dan Undang-undang No. 1 tahun 1950 ;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi Halimah Siregar tersebut ;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Mei 1972 No. 66/1970 Pt. Medan tersebut ;

Dan dengan mengadakan sendiri :

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian ;

1. Menyatakan syah surat jual beli tertanggal 2 April 1965, dan rumah terperkara adalah milik penggugat ;

2. Menyatakan, bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah batal dan tidak berlaku ;

3. Memutuskan supaya tergugat I, II dan III menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan kosong kepada penggugat ;

4. Menyatakan sita tanggungan yang dijalankan oleh Wakil Jurusita Pengadilan Negeri Medan tertanggal 16 Agustus 1969 No. 57/1968 adalah syah dan berharga ;

Dalam rekonpensasi :

Menyatakan gugatan penggugat dalam rekonpensasi tidak dapat diterima ;

Dalam konpensasi dan rekonpensasi :

Menghukum tergugat-tergugat dalam konpensasi/penggugat-penggugat dalam rekonpensasi untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 1.400,- (seribu empat ratus rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 1 Mei 1979 dengan BRM. Hanindyopetro Sosropranoto SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Z. Asikin Kusumah Atmadja

SH dan Palti Radja Siregar SH, sebagai Hakim-hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 17 Mei 1979 oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Z. Asikin Kusumah Atmadja SH dan Palti Radja Siregar SH, Hakim-hakim Anggauta dan T.S. Aslamiah Sulaeman SH, Panitera-Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan, tgl. 27 Nopember 1971 No. 66/1970
PT. Mdn.

K E P U T U S A N

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DI MEDAN, memberi keadilan di dalam mengadili perkara-perkara perdata di tingkat banding, dalam sidang permusyawaratan telah mengambil keputusan sebagai berikut, dalam perkara :

- I. *Abd. Hamid Siregar*, tinggal di kmp. Menteng Dalam (kapling kelurahan Melaju Rt. 16. Rk. 6 Blok C, Jakarta) ;
- II. *Abd. Rachman*, tinggal di Jl. Puri No. 411 Medan ;
- III. *H. Aminah*, tinggal di Jl. Puri No. 97 Medan ; dahulu tergugat-tergugat I, II dan III sekarang pembeding-pembeding ;

l a w a n

Halimah Siregar, tinggal di Jl. Amaliun No. 38 Medan, dalam hal ini dikuasakan kepada Sulaiman Siregar SH, Advocat, tinggal di Medan, dahulu penggugat sekarang terbanding ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah memperhatikan surat-surat terutama surat-surat tentang pemeriksaan tambahan ;

Tentang duduknya perkara

Menerima dan mengambil alih segala yang tertera di dalam keputusan sela Pengadilan Tinggi di Medan tanggal 21 Oktober 1971 No. 66/1970 PT-Mdn, dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding ;

Dengan mengundurkan keputusan yang penghabisan ;

Menyatakan pengadilan Tinggi sendiri akan melakukan pemeriksaan tambahan lagi tentang hal-hal seperti dimaksud di atas, yang akan dilakukan pada hari Rabu tanggal 27 Oktober 1971 jam 10.00 Wib, bertempat di kantor Pengadilan Tinggi di Medan, Jl. Pengadilan No. 10 ;

Memerintahkan kepada panitera pengadilan Tinggi di Medan untuk membuat berita acara dari pemeriksaan tambahan persidangan perkara tersebut ;

Menahan keputusan tentang ongkos-ongkos perkara sampai keputusan yang penghabisan ;

Tentang hukum

Menimbang, bahwa pemeriksaan tambahan dalam perkara ini telah dilakukan oleh Pengadilan Tinggi di Medan sebagaimana ditentukan dalam keputusan sela Pengadilan Tinggi di Medan masing-masing tertanggal 27 April 1971 No. 66/1970 PT-Mdn dan tanggal 6 Oktober 1971 No. 66/1970 PT-Mdn, dan menghasilkan data sebagai berikut :

bahwa ternyata dalam permusyawaratan perdamaian antara tergugat asal I dengan tergugat asal III sewaktu berada di Jakarta tidak ada dihadiri oleh penggugat asal ;

bahwa tergugat III membantah isi surat pengakuannya yang tercantum pada produk p III, dengan menerangkan bahwa isi produk p III tidak benar dan tidak sesuai dengan syarat-syarat yang dibicarakan dalam perdamaian antara tergugat asal I dengan tergugat asal III, walaupun benar tergugat asal III ada mencap jempoli suatu surat pada waktu itu, akan tetapi isinya ia tidak tahu karena tergugat asal III tidak kenal tulisan dan bacaan; sedangkan mengenai tanah tapak rumah sengketa telah tergugat asal III beli dengan uang sendiri dari pemilik semula pada tahun 1960, dengan surat jual beli tanggal 10 Mei 1960, tertanda produk T IX ;

bahwa tentang tanah tapak rumah sengketa, Pengadilan Tinggi berpendapat ada mula bukti pada tergugat asal III, dengan mana tergugat asal III telah mengucapkan sumpah tambahan yang dilafaskan di muka sidang pemeriksaan tambahan yang berbunyi sebagai berikut :

punt A. "Demi Allah, saya bersumpah, bahwa benar ada syarat-syarat perdamaian dalam permusyawaratan antara saya dengan Abd. Hamid Siregar (tergugat asal I) pada tanggal, bulan dan tahun yang tidak saya ingat lagi di Jakarta, sebelum saya menanda tangani dengan cap jempol surat pengakuan tertanggal 2 April 1968 (produk P II) ; syarat-syarat mana berbunyi sebagai berikut :

Apabila Abd. Hamid Siregar mengembalikan uang pembeli rumah sengketa dari anak saya (yaitu Abd. Rachman tergugat II) yang sudah diterima Abd. Hamid Siregar tersebut, juga mengembalikan uang pembeli rumah sengketa kepada Halimah Siregar (penggugat), maka kami

berdua, yakni tergugat I (Abd. Hamid Siregar) dan tergugat III (saya sendiri, Aminah Siregar) berdamai dan perkara tentang persoalan ini yang sekarang sedang diperiksa oleh Pengadilan dicabut; barulah tanah tapak rumah tersebut diberikan kepada Abd. Hamid Siregar; (Tanah tapak rumah sengketa mana adalah saya punya sendiri dengan surat jual beli tanggal 10 Mei 1960) ;

Punt B. "Demi Allah saya bersumpah, bahwa isi surat pengakuan tertanggal 2 April 1968 seperti tertulis dalam produk P II hitam dalam berkas perkara dan yang saya cap jempoli, adalah tidak pernah dibacakan di hadapan saya, dan saya cap jempoli oleh karena saya percaya bahwa isinya adalah seperti syarat-syarat yang saya sebutkan di dalam sumpah tambahan punt A." ;

Menimbang, bahwa penggugat asal tidak membanding terhadap putusan Pengadilan Negeri di Medan tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, dalam perkara antara kedua belah pihak, sehingga terhadap gugatan asal adalah takluk kepada banding sepanjang gugat telah dikabulkan oleh Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa keputusan Pengadilan Negeri tersebut dalam mempertimbangkan gugatan asal adalah telah tepat dan benar menurut hukum yang berlaku, sehingga sepanjang terhadap gugatan asal Pengadilan Tinggi harus membenarkan keputusan Pengadilan Negeri yang dibanding ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan balik dari penggugat balik I/tergugat asal I, Pengadilan Tinggi juga sependapat dengan Pengadilan Negeri, bahwa telah terbukti syah jual beli antara penggugat balik I dengan tergugat balik/penggugat asal berdasarkan surat perjanjian jual beli tertanggal 2 April 1965 yang diperbuat oleh kuasa penggugat balik I (nama Hadji Fatimah Siregar) dengan tergugat balik/penggugat asal, sehingga oleh sebab itu gugat balik dari penggugat balik I tersebut harus ditolak dengan membenarkan keputusan Pengadilan Negeri yang dibanding ;

Menimbang, bahwa terhadap gugat balik dari penggugat balik II/tergugat asal III, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri, oleh karena sesudah tanah sengketa dibeli oleh penggugat balik II/tergugat asal III pada tahun 1960 dari pemilik semula dengan surat jual beli tanggal 10 Mei 1960, ternyata sewa menyewa tanah tapak perumahan sengketa tersebut sejak saat itu tidak ada diperbuat lagi antara penggugat balik II/tergugat asal III dengan ter-

gugat asal I, sehingga terjadinya jual beli rumah sengketa oleh tergugat asal I dengan penggugat asal/tergugat balik sebagai pemilik sekarang ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa dengan dilafaskannya sumpah tambahan oleh penggugat balik II/tergugat asal III tersebut, telah terbukti tanah tapak, rumah sengketa adalah kepunyaannya, sehingga dengan demikian gugatan balik dari penggugat balik II/tergugat asal III harus dikabulkan sebahagian sepanjang gugatan subsidair, yaitu bahwa rumah sengketa harus dibongkar dan diangkat oleh tergugat balik/penggugat asal dari tanah tapak perumahan kepunyaan penggugat balik II/tergugat asal III; maka dengan demikian tentang gugat balik dari penggugat balik II/tergugat asal III harus dikabulkan sebahagian sepanjang gugatan subsidair dengan membatalkan keputusan Pengadilan Negeri yang dibanding :

Menimbang, bahwa ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini baik dalam pemeriksaan di tingkat pertama maupun dalam pemeriksaan di tingkat banding ini, sepanjang gugatan asal yang dikabulkan harus dibebankan atas tanggungan bersama oleh tergugat asal I, II dan III, sedangkan sepanjang gugatan balik dari penggugat balik II/tergugat asal III harus ditanggung oleh tergugat balik/penggugat asal ;

Memperhatikan pasal-pasal 58 dan Titel VII Buku I dari K.U.H. Acara Perdata serta Undang-undang Darurat No. 1 tahun 1951 jo. Undang-undang No. 1 tahun 1961 jo. Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan banding ;

Dalam gugat asal/conventie ;

Membenarkan keputusan Pengadilan Negeri di Medan tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding ;

Menghukum tergugat-tergugat I, II dan III tanggung menanggung membayar ongkos perkara, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding yang dikira sampai hari ini sejumlah Rp. 2.505,- (dua ribu lima ratus lima rupiah) ;

Dalam gugat balik/reconventie :

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri di Medan tanggal 26 Agustus 1969 No. 57/1968, dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding ;

Dan mengadili sendiri tentang itu :

- Menolak gugat balik/reconventie dari penggugat balik I ;
- Mengabulkan gugat balik/reconventie dari penggugat balik II untuk sebahagian sepanjang gugat balik sub. subsidair ;
- Menghukum tergugat balik/penggugat asal membongkar rumah terperkara dan mengangkatnya dari tanah penggugat balik II ;
- Menolak gugat balik/reconventie dari penggugat balik II untuk selebihnya ;
- Menghukum tergugat balik/penggugat asal membayar ongkos-ongkos perkara, baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding yang dikira sampai hari ini sejumlah nihil ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari Sabtu tanggal 27 Nopember 1971 oleh kami, Machmoed Rem SH, Ketua, Sjafar Luthan SH dan Djuwarini SH, Hakim-hakim Anggota dan keputusan ini diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Senin tanggal 29 Mei 1972 oleh Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut serta T. Abdurrahman Husny, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi di Medan, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Medan, tgl. 26 Agustus 1969 No. 57/1968.

KEPUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI MEDAN, yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan keputusan dalam perkara antara :

Halimah Siregar, tinggal di Jl. Amaliun No. 38 Medan, dalam hal ini dikuasakan kepada Soelaiman Siregar SH, advocat tinggal di Medan, penggugat.

I a w a n

1. *Abd. Hamid Siregar*, tinggal di kmp. Menteng Dalam (kapling) kelurahan Melayu Besar RT. 16-RK. 6-Blok C Jakarta, tergugat I.
2. *Abd. Rachman*, tinggal di Jl. Puri No. 411 Medan, tergugat II.
3. *H. Aminah*, tinggal di Jl. Puri No. 97 Medan, tergugat III.

Pengadilan Negeri Medan tersebut ;
Setelah membaca surat-surat perkara ;
Setelah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi ;

Dalam conventie :

Tentanguduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya pada tanggal 21 Pebruari 1968 memajukan gugatan sebagai berikut :

Bahwa tergugat I yaitu Abd. Hamid Siregar ada mempunyai rumah milik sendiri yang terletak di Jl. Puri No. 97 Medan ;

Bahwa pada tanggal Semarang 5 April 1964, tergugat I ini memberikan kuasa penuh untuk mengurus rumah tersebut, termasuk menjual rumah itu kepada kakaknya Fatimah Siregar yang mana surat kuasa tersebut di atas turut dilampirkan bersama ini ;

bahwa rumah tersebut pada tahun 1965 telah dijual oleh Fatimah Siregar selaku kuasa dari Abd. Hamid Siregar kepada penggugat dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu setengah juta rupiah) dibayar lunas menurut surat jual beli rumah tanggal 2 April 1965 (surat jual beli rumah

dilampirkan bersama ini) ;

Bahwa setelah dibuat surat jual beli rumah tanggal 2 April 1965, maka datang seorang yang bernama Abdul Rachman (tergugat II) yang mengaku bahwa ia telah membeli rumah tersebut langsung dari pemiliknya (tergugat I), tetapi ianya tidak dapat menunjukkan suatu surat jual beli ;

bahwa baik Abd. Hamid Siregar maupun kuasanya Fatimah Siregar tidak ada mengatakan bahwa rumah tersebut telah dijual mereka kepada Abdul Rachman (tergugat II) ;

bahwa rumah tersebut sekarang ditempati oleh H. Aminah Siregar (tergugat III), yaitu ibu dari Abdul Rachman ;

bahwa berdasarkan hal-hal seperti tersebut di atas, penggugat dengan ini memohonkan supaya rumah tersebut jangan dijual ataupun dipindahkan kepada orang lain, sehingga dapat nanti menimbulkan kerugian bagi pendakwa ;

Karena itu sebagai jaminan dari dakwaan penggugat, mohon kiranya tuan Hakim, sebelum perkara ini diperiksa/diadili, agar terlebih dahulu dilakukan/diadakan sifa tanggungan (conservatoir beslag) atas rumah tersebut yang sekarang berada di tangan tergugat III yaitu : Sebuah rumah terletak di Jl. Puri No. 97 Medan ;

Dengan penjelasan tersebut di atas, maka dengan ini kami memohon kepada tuan Hakim agar sudi kiranya menentukan suatu hari persidangan dan memanggil penggugat dan tergugat I, II dan III dan memutuskan hal-hal berikut :

1. Mensyahkan surat jual beli rumah tanggal 2 April 1965 yang mana penjualan adalah kepada penggugat, dan dengan demikian menyatakan, bahwa rumah terperkara adalah milik penggugat ;

2. Menyatakan, bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah batal, dan tidak berlaku ;

3. Memutuskan supaya tergugat I, II dan III menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan kosong kepada penggugat ;

4. Menghukum tergugat II dan III untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 15.000,- per tahun, oleh sebab mereka mempersewakan rumah itu melalui kontrak-kontrak pada orang lain; ganti kerugian dihitung sejak dari tahun 1964 sampai pada tanggal penyerahan rumah itu kepada penggugat ;

5. Menghukum tergugat I, II dan III tanggung menanggung membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa antara kedua belah pihak tidak ada tercapai perdamaian ;

Selanjutnya mengambil segala peristiwa dan soal jawab yang berlangsung dalam perkara ini sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan ;

Tentang hukum

Menimbang, bahwa gugatan penggugat ujutnya adalah sebagaimana telah diuraikan di atas ;

Menimbang, bahwa tergugat I memungkiri isi gugatan penggugat dan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. bahwa benar tergugat I ada memberi kuasa kepada saudaranya Haji Fatimah Siregar untuk menjual rumah terperkara, tapi karena Haji Fatimah tersebut tidak dapat mencarikan pembeli, maka kemudian rumah terperkara ditawarkan tergugat I kepada tergugat II yaitu anak kakak tergugat I yaitu tergugat III seharga Rp. 1.500.000,— (satu juta lima ratus ribu rupiah) uang lama dengan surat tertanggal 15 Maret 1965 tergugat I memberikan prioritas kepada tergugat II untuk membeli rumah terperkara dan copy surat tersebut ada dikirim tergugat I kepada H. Fatimah Siregar untuk diketahui ;

2. bahwa oleh karena tergugat II menyetujui tawaran tergugat I maka tergugat I pada tanggal 5 April 1965 mengirim telegram kepada tergugat II untuk mengirim sebagian uang penjualan rumah tersebut ;

bahwa sesudah tergugat I mengirim telegram tersebut kepada tergugat II, tergugat I menerima uang satu juta rupiah uang lama melalui bank dari anak penggugat yang bernama M. Jusuf Siddik dan satu surat dari anak penggugat yang bernama Oepik Gedang (Nuraini Siddik) yang maksudnya menyatakan bahwa pada tanggal 5 April 1965 telah dikirim via bank uang sejumlah Rp. 1.000.000,—, sipengirim atas nama M. Jusuf Siddik ;

3. bahwa menurut tergugat I uang dimaksud adalah pertolongan kepada tergugat I dan pihak penggugat berupa pinjaman oleh karena mereka mengetahui benar bahwa tergugat I memerlukan sekali uang untuk membuka kursus tertulis ;

4. bahwa disebabkan rumah terperkara sudah jadi kepada tergugat II, maka tergugat I meminta kepada tergugat II agar dari harga rumah diserahkan Rp. 1.000.000,— uang lama kepada penggugat untuk pengembalian uang penggugat ;

5. bahwa kemudian di bulan April 1965 itu juga tergugat I me-

menerima dari tergugat II uang sejumlah Rp. 500.000,- dan tergugat II melaporkan kepada tergugat I bahwa penggugat menolak menerima uang yang Rp. 1.000.000,- tersebut :

6. bahwa tergugat I ada menerima satu surat perjanjian tertanggal 2 April 1965 yang dikirim kepadanya oleh H. Fatimah Siregar yang maksudnya Fatimah Siregar telah menjual rumah terperkara kepada penggugat dengan harga Rp. 1.500.000,-, sebagaimana pendahuluan ditetapkan pembayaran sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) uang lama :

7. bahwa sesudah menerima surat perjanjian tersebut barulah tergugat I mengetahui bahwa pengiriman uang sejumlah Rp. 1.000.000,- tersebut oleh anak penggugat kepada tergugat I rupanya dimaksud sebagai pembayaran pendahuluan atas rumah tersebut :

8. bahwa surat perjanjian tadi adalah suatu tindakan yang salah, karena baik H. Fatimah Siregar yang telah menerima copy surat tanggal 15 Maret seperti disebut dalam nomor 1, maupun penggugat sendiri yang telah dibacakan oleh H. Fatimah Siregar tentang isi surat dimaksud, sama mengetahui bahwa hak prioritas untuk membeli rumah terperkara telah diberikan kepada tergugat II dengan surat tanggal 15 Maret 1965, sehingga pembuatan surat perjanjian surat jual beli antara H. Fatimah Siregar dengan penggugat adalah tidak syah :

9. bahwa tergugat I tidak mengakui surat perjanjian tertanggal 2 April 1965 (tertanda P I) yang dilampirkan penggugat dalam surat gugatannya :

bahwa surat perjanjian tersebut tidak pernah disampaikan atau diberitahukan kepada tergugat I, yang pernah hanya surat perjanjian yang disebut dalam no. 6 (tertanda T VIII) :

10. bahwa kedua surat perjanjian itu tertanggal 2 April 1965 dan sama-sama mengenai rumah terperkara, tetapi isinya bertentangan satu dengan yang lain, yang satu baru sampai bertaraf penetapan harga penjualan dan jumlah pembayaran pendahuluan sedang yang lain sudah sampai bertaraf dimana menurut surat perjanjian itu hanya rumah sudah diselesaikan dilunaskan seluruhnya :

bahwa tidak benar penggugat sudah membayar Rp. 1.500.000,- sedang yang dikirim pendakwa, anak-anak pendakwa harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) :

Menimbang, bahwa tergugat II memungkiri gugatan penggugat dan menjawab sebagai berikut :

bahwa tergugat I dengan suratnya tertanggal 15 Maret 1965 ada menawarkan dan memberikan prioritas kepada tergugat II untuk membeli rumah kepunyaan tergugat I di Jl. Puri No. 97 Medan dengan harga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah) uang lama ;

bahwa copy surat itu ada dikirim kepada dan diterima H. Fatimah Siregar, sehingga ia sebagai kuasa tergugat I mengetahui tentang tawaran dan prioritas yang diberikan kepada tergugat I kepada tergugat II ;

bahwa tergugat II menyetujui tawaran tersebut dan mengirim kepada tergugat I uang sebanyak Rp. 500.000,- sebagai bayaran pertama rumah tersebut, dan setelah tergugat I menerima uang tersebut, tergugat I mengirim telegram kepada tergugat II tanggal 24 April 1965; yang maksudnya agar sisa harga pembelian rumah tersebut yang Rp. 1.000.000,- lagi jangan dibayarkan lagi kepada tergugat I oleh tergugat II tetapi tergugat II harus membayarnya kepada penggugat ;

bahwa tergugat II melaksanakan isi telegram dimaksud tapi pembayaran itu ditolak oleh penggugat ;

Menimbang, bahwa tergugat III memungkiri gugatan penggugat dan menjawab sebagai berikut :

bahwa rumah perkara yang didiami tergugat III sejak beberapa tahun sebelum tahun 1965 benar kepunyaan tergugat I yang didirikan di atas tanah sewaan berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam masa 5 tahun dan tiap kali dapat diperpanjang ;

bahwa tapak perumahan tersebut kepunyaan tergugat III ;

bahwa sejak tanah tersebut dibeli tergugat III sewa menyewa tanah tidak disambung lagi ;

bahwa berhubung dengan itu jika tergugat I menjual rumah perkara di luar persetujuan tergugat III, maka hak sewa atas tanah tidak diperoleh pembeli, sehingga pembeli membeli rumah itu dengan kewajiban untuk membongkar rumah itu ;

Menimbang, bahwa tergugat I mengakui ada memberikan kuasa kepada H. Fatimah Siregar dengan maksud untuk menjualkan rumah perkara ;

bahwa tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa suratnya bertanggal 15 Maret 1965 yang ditujukan kepada tergugat II tersebut sampai dan diketahui oleh H. Fatimah Siregar tersebut dan juga dibacakan kepada penggugat ;

bahwa surat kuasa yang diberikan kepada H. Fatimah Siregar oleh tergugat I sampai saat jual beli antara kuasa H. Fatimah Siregar dengan

penggugat belum pernah dicabut, sedangkan menurut tergugat I dia telah memberikan pula prioritas kepada tergugat II untuk membeli rumah terperkara ;

Menimbang, bahwa mengenai dua perjanjian yang dibuat di antara kuasa H. Fatimah Siregar dengan penggugat mengenai jual beli rumah terperkara yang dua-duanya bertanggal sama yaitu tanggal 2 April 1965 yang isinya berbeda yaitu surat yang satu sebagaimana telah diterima tergugat I berisi harga pembayaran pendahuluan Rp. 1.000.000,— sedangkan yang kedua harga Rp. 1.500.000,— telah dilunaskan ;

bahwa mengenai perbedaan kedua surat perjanjian itu berdasarkan pertimbangan di atas mengenai wewenang penerima kuasa mengenai pelaksanaan kuasa dimaksud hanyalah mengenai hubungan tergugat I dan kuasa H. Fatimah Siregar yang tidak dapat mengganggu syahnya perjanjian yang dibuat antara kuasa H. Fatimah Siregar dengan penggugat ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas perjanjian antara kuasa H. Fatimah Siregar dengan penggugat adalah syah dan pula menjadi resiko dari pada tergugat I pula mengenai akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya dengan tergugat II ;

Menimbang bahwa mengenai status tanah dimana rumah tersebut berdiri yang mana seperti dikatakan tergugat III mulanya adalah disewa tergugat I kepada T. Nazamuddin tidak pernah sewa menyewa disambung lagi ;

bahwa oleh karena sewa menyewa antara pemilik semula tanah tersebut T. Nazamuddin dengan tergugat I terus berlangsung walaupun obyek sewa menyewa itu dijual belikan, sebab jual beli tidak memutuskan sewa ;

Dalam reconventie :

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat I (Abd. Hamid Siregar) dan penggugat II (H. Aminah), mengemukakan gugatan sebagai berikut ;

bahwa penggugat I ada memberi kuasa kepada saudaranya H. Fatimah Siregar untuk menjualkan rumah terperkara tetapi karena Haji Fatimah tersebut tidak dapat mencarikan pembeli, maka kemudian rumah terperkara ditawarkan kepada tergugat II dalam conventie yaitu anak kakak penggugat I yaitu penggugat II seharga Rp. 1.500.000,— (satu juta lima ratus rupiah) uang lama dan dengan surat tertanggal 15 Maret 1965 penggugat I memberikan prioritas kepada tergugat II

dalam conventie untuk membeli rumah terperkara dan copy surat tersebut ada dikirim penggugat I kepada Haji Fatimah Siregar untuk diketahui ;

bahwa oleh karena tergugat II dalam conventie menyetujui tawaran penggugat I, maka penggugat I pada tanggal 5 April 1965 mengirim telegram kepada tergugat II dalam conventie untuk mengirim sebahagian uang penjualan rumah tersebut ;

bahwa sesudah penggugat I mengirim telegram tersebut kepada tergugat II dalam conventie, penggugat I menerima uang Rp. 1.500.000. (satu juta lima ratus ribu rupiah) uang lama melalui bank dari anak tergugat yang bernama M. Jusuf Siddik dan satu surat dari anak tergugat yang bernama Oepik Godang (Nuraini Siddik) yang maksudnya menyatakan bahwa pada tanggal 5 April 1965 telah dikirim via bank uang sejumlah Rp. 1.000.000,— sipengirim atas nama M. Jusuf Siddik ;

bahwa menurut anggapan penggugat I uang dimaksud adalah pertolongan kepada penggugat I dari pihak tergugat berupa pinjaman oleh karena mereka mengetahui benar bahwa penggugat I memerlukan sekali uang untuk membuka kursus tertulis ;

bahwa disebabkan rumah terperkara sudah jadi kepada tergugat II dalam conventie, maka penggugat I meminta kepada tergugat II dalam conventie agar dari harga rumah diserahkan Rp. 1.000.000,— uang lama kepada tergugat untuk mengembalikan uang tergugat ;

bahwa kemudian di bulan April 1965 itu juga penggugat I menerima dari tergugat II dalam conventie uang sejumlah Rp. 500.000,— dan tergugat II dalam conventie melaporkan kepada penggugat I bahwa tergugat menolak menerima uang yang Rp. 1.000.000,— tersebut ;

bahwa penggugat I ada menerima satu surat perjanjian tertanggal 2 April 1965 yang dikirimkan kepadanya oleh Fatimah Siregar yang maksudnya H. Fatimah Siregar untuk menjual rumah terperkara kepada tergugat dengan harga Rp. 1.500.000,— sebagai pendahuluan ditetapkan pembayaran sebanyak Rp. 1.000.000,— uang lama ;

bahwa sesudah menerima surat perjanjian tersebut penggugat I mengetahui bahwa uang sejumlah Rp. 1.000.000,— tersebut oleh anak tergugat kepada penggugat I, rupanya dimaksud sebagai pembayaran pendahuluan atas rumah tersebut ;

bahwa surat perjanjian tadi adalah suatu tindakan yang salah, karena baik H. Fatimah Siregar yang telah menerima copy surat tanggal 15 Maret 1965 seperti disebut di atas maupun tergugat sendiri, dan yang telah dibacakan oleh H. Fatimah Siregar tentang isi surat dimak-

sud, sama-sama mengetahui bahwa hak prioritas untuk membeli rumah terperkara telah diberikan kepada tergugat II dalam conventie dengan surat tanggal 15 Maret 1965, sehingga pembuatan surat perjanjian surat jual beli antara H. Fatimah Siregar dengan tergugat adalah tidak syah :

bahwa penggugat I tidak mengakui surat perjanjian tertanggal 2 April 1965 (tertanda P I) yang dilampirkan tergugat dalam surat gugatannya; bahwa surat perjanjian tersebut tidak pernah disampaikan atau diberitahukan kepada penggugat yang pernah hanya surat perjanjian yang disebut dalam surat bukti tertanda T VIII ;

bahwa kedua-dua surat perjanjian itu bertanggal 2 April 1965 dan sama-sama mengenai rumah terperkara, tetapi isinya bertentangan satu sama lain, yang satu baru sampai ke taraf penetapan harga penjualan dan jumlah pembayaran pendahuluan, sedang lain sudah sampai ke taraf dimana menurut surat perjanjian itu harga rumah sudah diselesaikan/ dilunaskan seluruhnya: bahwa tidak benar tergugat sudah membayar Rp. 1.500.000,- sedang yang dikirim tergugat/anak tergugat hanya Rp. 1.000.000,- ;

bahwa rumah terperkara yang didiami penggugat II (tergugat III dalam conventie) sejak beberapa tahun sebelum tahun 1965, benar kepunyaan penggugat I yang didirikan di atas tanah sewaan berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat untuk masa 5 tahun dan tiap kali dapat diperpanjang :

bahwa tanah tapak perumahan tersebut kepunyaan penggugat II yang dibelinya di tahun 1960 dari Tengku Nazamuddin ;

bahwa sejak tanah tersebut dibeli penggugat II, sewa menyewa tidak ada disambung lagi :

bahwa berhubung dengan itu jika penggugat I menjual rumah terperkara di luar persetujuan penggugat II, maka hak sewa tanah tidak diperoleh si pembeli sehingga si pembeli rumah itu dengan kewajiban untuk membongkar rumah itu dan mengangkutnya dari tanah penggugat II ;

bahwa menurut pendapat penggugat II jual beli dengan tergugat tidak benar (sah) :

bahwa berdasarkan alasan-alasan penggugat I bermohon agar Pengadilan Negeri :

1. Menyatakan tidak sah atau membatalkan surat perjanjian tanggal 2 April 1965 mengenai rumah terperkara ;

2. Menentukan jumlah uang yang harus dikembalikan kepada pendakwa :

Dan penggugat II : Menetapkan bahwa jual beli rumah terperkara dengan tergugat tidak sah ;

Subsidaire: menghukum tergugat membongkar rumah terperkara dan mengangkatnya dari tanah penggugat II (juga jual beli kepada tergugat dianggap sah) ;

Menimbang, bahwa telah diusahakan untuk memerdamaikan kedua belah pihak, akan tetapi sia-sia saja ;

Menimbang, bahwa sebagai jawabannya atas gugatan balasan itu tergugat telah mengemukakan sesuai dengan hal-hal yang dimajukan dalam conventie ;

Dan selanjutnya untuk mempersingkat uraian keputusan ini perhatikanlah keterangan tentang keadaan yang tercantum dalam berita acara pemeriksaan persidangan dalam perkara ini.

Tentang pertimbangan hukum

Menimbang, bahwa maksud gugatan balasan ini ialah seperti diuraikan di atas tadi ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pertimbangan-pertimbangan dalam gugatan conventie, maka gugatan dalam reconventie patut ditolak ;

Menimbang, bahwa penggugat-penggugat ada di pihak yang kalah, biaya perkara patut dibebankan kepada mereka ;

Mengingat undang-undang yang bersangkutan ;

MENGADILI

Dalam conventie :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian :

1. Menyatakan syah surat jual beli tertanggal 2 April 1965 dan rumah terperkara adalah milik penggugat ;

2. Menyatakan, bahwa jual beli yang dilakukan oleh tergugat I dengan tergugat II adalah batal dan tidak berlaku ;

3. Memutuskan supaya tergugat I, II dan III menyerahkan rumah terperkara dalam keadaan kosong kepada penggugat ;

4. Menyatakan sita tanggungan yang dijalankan oleh Wkl. Jurusita Pengadilan Negeri Medan tertanggal 16 Agustus 1969 No. 57/1968 adalah syah dan berharga ;

5. Menghukum tergugat I, II dan III tanggung menanggung untuk membayar ongkos perkara sampai dengan putusan ini sejumlah Rp. 2.028,- (dua ribu dua puluh delapan rupiah) ;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

Dalam reconventie :

Menolak gugatan dalam reconventie dari penggugat I dalam reconventie dan penggugat II dalam reconventie.

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 26 Agustus 1969 oleh R.R. Nasution SH, Hakim Ketua pada Pengadilan Negeri Medan, Bachtiar SH dan Gunung Lubis, Hakim-hakim Anggota pada Pengadilan Negeri di Medan, pada hari ini juga oleh kita diumumkan dengan dihadiri oleh Panitera-Pengganti A. Dalimunthe dan kedua belah pihak. Penggugat hadir kuasanya S. Rusma Ritonga SH. Tergugat-tergugat hadir kuasanya H. Silitonga SH.
