

Hukum Perdata.

Layak tidaknya penyediaan akomodasi rumah pengganti pada azasnya merupakan kebijaksanaan Kantor Urusan Perumahan, yang tidak tunduk pada penilaian oleh Hakim Pengadilan.

Putusan Mahkamah Agung tgl. 3 - 6 - 1980 No. 1159/K/Sip/1978.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Pemerintah Kota Madya Bandung*, yang diwakili oleh Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, yang dalam hal ini dikuasakan kepada : R. Ari G. Wiranegara, Sm. Hk., staf seksi sengketa Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.

2. *R. Soejogo*, bertempat tinggal di Jalan Taman Cibunut No. 8 Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Idat, tinggal di Jalan Kacapiring No. 17 Bandung, penggugat-penggugat untuk kasasi I dan II, dahulu tergugat-tergugat IV pembeding/terbanding dan tergugat V turut terbanding :

melawan

Jim Espelana, bertempat tinggal di Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat terbanding/ pembeding :

dan

1. *Pemerintah Republik Indonesia*, dalam hal ini berdomisili di Departemen Dalam Negeri, yang diwakili oleh Direktorat Jendral Agraria, dengan alamat Jalan Sisingamangaraja no. 2 Jakarta :

2. *Pemerintah Daerah Tingkat II Jawa Barat*, dalam hal ini berdomisili di Kantor Pemda Jawa Barat, diwakili oleh Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat di Bandung, jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung ;

3. *Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Daerah*

Propinsi Jawa Barat, berkedudukan di Jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung, turut tergugat dalam kasasi dahulu tergugat-tergugat I s/d III turut terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa penggugat-penggugat asli sejak tahun 1959 adalah sebagai penghuni utama dari seluruh persil yang dikenal setempat sebagai Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung berdasarkan S.I.M. Kantor Urusan Perumahan Bandung tanggal 26 Oktober 1959 No. 1858 ;

bahwa penggugat asli menyewa rumah sengketa dari N.V. Denis dan kemudian dari tergugat asli III dan pada tanggal 3 Oktober 1966 penggugat asli telah mengajukan permohonan membeli persil tersebut kepada tergugat asli I melalui tergugat asli III ;

bahwa pada bulan Pebruari 1973 penggugat asli telah diberitahu dimana rumah sengketa menjadi milik tergugat asli V berdasarkan surat keputusan tergugat asli I tanggal 25 Oktober 1970 No. Peta 7/DA/229/70, sedangkan penggugat asli telah membayar sewa sampai bulan Desember 1973 ;

bahwa penggugat asli selaku penghuni sah tidak pernah memberikan persetujuannya kepada tergugat asli V untuk membeli persil tersebut dimana persetujuan itu adalah merupakan syarat mutlak yang ditentukan oleh tergugat asli I dan III, sehingga karenanya Surat Keputusan tergugat asli I No. Peta 7/DA/229/70 tersebut adalah jelas merupakan suatu tindakan penguasa yang melawan hukum dan sangat merugikan kepentingan penggugat asli ;

bahwa tergugat asli V yang meskipun sewa rumah sudah dibayar sampai dengan Desember 1973 telah mengajukan pengosongan melalui tergugat asli IV terhadap seluruh persil sengketa ;

bahwa tindakan tergugat asli IV tersebut lebih merugikan lagi pada penggugat asli dimana tindakannya tersebut sebagai tindakan penguasa yang melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) ;

bahwa untuk menjamin gugatan ini maka penggugat asli mohon agar terlebih dahulu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) ter-

hadap persil sengketa ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (conservatoir beslag) atas persil sengketa tersebut ;
2. menyatakan bahwa tergugat I dan IV melakukan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) ;
3. membatalkan/menyatakan batal sejak semula surat keputusan tergugat I tersebut di atas tentang persil sengketa yang dikeluarkannya tanpa adanya persetujuan penggugat (S.K. No. Peta 7/DA/229/70 tanggal 25 Oktober 1970) ;
4. menyatakan tidak syah surat keputusan dari tergugat IV no. 35/KPTS/73 tertanggal 21 Agustus 1973 karena penggugat telah bayar sewa s/d bulan Nopember 1973 ;
5. menghukum para tergugat 2 dan 3 untuk tunduk dan taat pada keputusan ini ;
6. menghukum para tergugat 1 s/d 5 secara tanggung renteng untuk membayar perkara ini ;

bahwa terhadap gugatan tersebut telah diajukan jawaban oleh tergugat-tergugat asli yaitu :
dari tergugat asli I :

bahwa tergugat asli I menyangkal dan menolak semua dalil penggugat asli dalam surat gugatannya tersebut kecuali apa yang dengan tegas diakuinya.

bahwa tidak benar pengeluaran S.K. No. Peta 7/DA/229/70 itu merupakan tindakan penguasa yang melawan hukum dan sangat merugikan kepentingan penggugat asli karena penjualan rumah P.3 M.B. dan pemberian hak guna bangunan atas tanahnya kepada pegawai negeri bukan penghuni tidak harus ada persetujuan penghuni yang sah.

bahwa persetujuan itu hanyalah suatu alternatif sedangkan alternatif lainnya adalah calon pembeli harus menyediakan akomodasi pengganti lainnya kepada penghuni rumah yang akan dibeli.

bahwa akomodasi pengganti yang disediakan tergugat asli V telah dinyatakan layak oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung berdasarkan surat keterangan tanggal 6 Maret 1967 no. 19/Nota/1967 ;

bahwa surat keputusan No. Peta 7/DA/229/70 memuat syarat-syarat antara lain segala akibat biaya untung rugi yang timbul karena

keputusan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemohon/penerima hak, didalam hal ini tergugat asli V sekarang ini ;

bahwa oleh karena itu tergugat asli I menolak semua tuntutan yang ditujukan kepadanya dan selanjutnya kiranya diperkenankan tidak mengikuti sidang-sidang lagi karena tergugat asli I tidak akan menanggapi lagi proses perkara ini ;

dari tergugat asli II :

bahwa persil sengketa sub 2 adalah ex eigendom verponding No. 6723 sisa No. 6972 dan No. 6973 bekas milik warga negara Belanda yang bernama Jeanette Bianchi isteri dari Hendrik Arnold Burlage yang telah meninggal dunia dan terkena Undang-undang No. 3 Prp. tahun 1960 ;

bahwa tergugat asli II tidak pernah ikut campur dalam persoalan persil sengketa baik berupa pemberian fatwa-fatwa atau saran kepada tergugat asli I ;

bahwa tergugat asli II menolak seluruh gugatan dari penggugat asli ; dari tergugat asli III ;

bahwa tergugat asli III akan menolak/mengangkat dalil-dalil penggugat asli sepanjang dalil-dalil tersebut tidak secara tegas diakui tergugat asli III ;

bahwa dasar gugatan dari penggugat asli adalah mengenai suatu tindakan dari penguasa yang dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum tetapi tidak menjelaskan apakah tergugat asli III digugat sebagai melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut ;

bahwa pembelian rumah ex milik perorangan Belanda berdasarkan prioritas bagi pegawai negeri ;

bahwa tergugat asli V sebagai pegawai negeri/anggota ABRI pengetahuannya lebih tinggi dari penggugat asli ; bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka tergugat asli III menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan keputusan sebagai berikut ;

1. bahwa surat keputusan dari tergugat ke—I tanggal 25 Oktober 1970 No. Peta 7/DA/229/70 tentang penjualan rumah dan pemberian hak atas tanahnya terletak di Jalan Van Deventer No. 4A Bandung kepada tergugat ke V adalah sah menurut hukum ;

2. Menegaskan bahwa tergugat ke V adalah satu-satunya pemilik yang sah atas persil di Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung ;

3. Menolak permohonan penggugat untuk melakukan penyitaan jaminan atas persil tersebut ;

Eksepsi dari tergugat asli IV :

bahwa tergugat asli IV melakukan pemeriksaan dan menjalankan

proses pemeriksaan mengenai rumah Jalan Van Deventer no. 4 A Bandung adalah atas dasar permohonan dari pemilik syah, yakni tergugat asli V ;

bahwa tergugat asli V kami anggap sebagai pemilik dari rumah sengketa berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14-52 surat ukur tanggal 17 Maret 1973 No. 71/1973 yang merupakan tanda pembuktian hal yang kuat diakui oleh Negara, dan berdasarkan sertifikat tersebut di atas permohonan tergugat asli V kami terima ;

bahwa tergugat asli IV dalam tindakannya adalah tepat pada wewenangnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan hukum yang berlaku berdasarkan P.P. No. 49 tahun 1963 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1964 Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini dalam hal penghuninya ;

bahwa tergugat asli IV menolak dengan tegas gugatan penggugat asli tersebut di atas ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka tergugat asli IV menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima ekseptie tergugat IV ;
2. Menolak semua gugatan penggugat atau setidak-tidaknya gugatan penggugat tidak bisa diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 21 Nopember 1974 No. 297/73/C/Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan, bahwa tergugat 4 telah melakukan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) ;
3. Menyatakan bahwa surat keputusan dari tergugat 4, surat keputusan no. 35/Kpts/73 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menghukum tergugat 4 untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp. 14.000,- (empat belas ribu rupiah) ;
5. Memerintahkan supaya penyitaan conservatoir atas rumah/tanah di Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung (barang sengketa) yang dilakukan oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 1973 No. 297/73/C/Bdg, diangkat/dicabut kembali ;

6. Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya ;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat dan tergugat IV telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan keputusannya tanggal 27 Juni 1977 No. 133/1975/Perd/PTB ;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada tergugat IV pbanding dan tergugat V turut terbanding pada tanggal 26 Nopember 1977 dan pada tanggal 17 Oktober 1977 kemudian terhadapnya oleh tergugat IV pbanding dan tergugat V turut terbanding (dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat-surat kuasa khusus tanggal 26 Oktober 1977 dan tanggal 29 Oktober 1977) diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Nopember 1977 dan pada tanggal 5 Nopember 1977 sebagaimana ternyata dari surat-surat keterangan No. 49/77 dan No. 50/1977 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Nopember 1977 dan tanggal 22 Nopember 1977.

bahwa setelah itu oleh penggugat pbanding yang pada tanggal 5 Mei 1978 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-tergugat IV pbanding dan tergugat V turut terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 Mei 1978, dengan demikian jawaban memori/risalah kasasi itu diajukannya setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia lampau, maka jawaban memori/risalah kasasi itu tidak dapat diperhatikan ;

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 dimaksudkan 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 alasan-alasan permohonan kasasi (memori/risalah kasasi) dari penggugat untuk kasasi II R. Soejogo diterima di-kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung barulah pada tanggal 22 No-
pember 1977 sedang permohonan kasasi diterima pada tanggal 5 No-
pember 1977 dengan demikian penerimaan memori/risalah kasasi itu
telah melampaui tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 1 Un-
dang-undang Mahkamah Agung maka oleh karena itu permohonan
kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari penggugat untuk
kasasi I/Kantor Urusan Perumahan berserta alasan-alasannya yang telah
diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam teng-
gang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang,
maka oleh karena itu dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh peng-
gugat untuk kasasi I/Kantor Urusan Perumahan dalam memori kasasi-
nya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak berwenang me-
ngadili perkara ini dan pada kenyataannya Pengadilan Tinggi/Pengadilan
Negeri melakukan perbuatan melawan hukum dengan memeriksa serta
mengadili gugatan tergugat dalam kasasi/penggugat asal, sebab dasar
gugatan tergugat dalam kasasi/penggugat asal sehubungan dengan S.K.
tanggal 21 Agustus 1973 No. 35/Kpts/73 tentang pemutusan hubungan
sewa menyewa/pengosongan rumah sengketa ;

2. bahwa gugatan tergugat dalam kasasi/penggugat asal, merupa-
kan penggabungan dua (2) buah perkara yang secara hukum baik subyek
maupun obyek hukum satu sama lain tidak ada kaitannya, maka tindak-
an Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri memeriksa perkara ini berten-
tangan dengan hukum sehingga keputusan-keputusan Pengadilan
Tinggi/Pengadilan Negeri tersebut harus dibatalkan ;

3. bahwa surat keputusan dari penggugat untuk kasasi I/tergugat
asal IV, begitu pula mengenai penilaian kelayakan rumah pengganti
adalah merupakan kebijaksanaan (beleid) dari Pemerintah Daerah cq.
penggugat untuk kasasi I/tergugat asal IV yang tidak diperkenankan

untuk dinilai kebijaksanaannya oleh Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri (vide Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5/1964 jo Surat Edaran Menteri Sosial No. Huk 2-1-2, tanggal 21 Mei 1965 ;

4. bahwa surat keputusan No. 35/Kpts/73 tanggal 21 Agustus 1973 dari penggugat untuk kasasi I/tergugat asal IV belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti hal mana terbukti tergugat dalam kasasi/penggugat asal telah mengajukan banding kepada Kepala Daerah cq. Walikota Bandung ;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1 :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, dasar gugatan adalah perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh tergugat asal IV ;

mengenai keberatan ad. 2 :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum ;

mengenai keberatan ad. 3 :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena *judex facti* salah menerapkan hukum. Layak atau tidak layaknya penyediaan akomodasi rumah pengganti pada azasnya merupakan kebijaksanaan Kantor Urusan Perumahan/tergugat asal IV yang tidak tunduk pada penilaian oleh Hakim Pengadilan (lihat keputusan Mahkamah Agung No. 1578 K/Sip/1975 tentang L.N. Palar). Di samping itu *judex facti* dengan begitu saja mempertimbangkan bahwa akomodasi rumah pengganti untuk pihak penggugat belumlah dinilai layak sesuai dengan Surat Edaran Menteri Sosial R.I. No. Huk. 2-1-2 tahun 1965 tanpa memperinci dalam hal mana letak tidak layaknya tersebut ;

mengenai keberatan ad. 4 :

bahwa keberatan ini tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan pada ad. 3 tersebut di atas maka menurut pendapat Mahkamah Agung cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi Pemerintah Kota Madya Bandung qq Kantor Urusan Perumahan Kota Madya Bandung tersebut dan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan keputusan seperti yang akan disebut di bawah ini ;

Menimbang bahwa tergugat dalam kasasi/penggugat asal sebagai

pihak yang kalah dalam perkara ini 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

Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi II : R. Soejogo tersebut tidak dapat diterima ;

Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi I/Perintah Kota Madya Bandung yang diwakili oleh Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung ;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 27 Juni 1977 no. 133/1975/Perd/PTB dan keputusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 21 Nopember 1974 no. 297/73/C/Bdg ;

Dan dengan mengadili sendiri ;

Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa gugatan terhadap tergugat I ;

Menyatakan gugatan terhadap tergugat IV tidak dapat diterima ;

Menolak gugatan terhadap tergugat-tergugat II, III dan V ;

Memerintahkan mengangkat sitaan jaminan atas tanah/rumah di Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung yang dilakukan oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 1973 No. 297/73/C/Bdg ;

Menghukum penggugat asal/tergugat dalam kasasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya perkara dalam tingkat kasasi dan biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 1.605.- (seribu enam ratus lima rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 3 Juni 1980, dengan Z. Asikin Kusumah Atmadja SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Palti Radja Siregar SH dan R. Djoko Soegianto SH, sebagai Hakim-Hakim Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu tanggal 2 Juli 1980, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Palti Radja Siregar SH dan R. Djoko Soegianto SH, Hakim-Hakim Anggauta, dan Sultan, Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tgl. 27-6-1977 No. 133/1975/
Perd./PTB.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

PENGADILAN TINGGI DI BANDUNG, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Jim Espehana, bertempat tinggal di Bandung, Jalan Van Daventer No. 4 A (semula sebagai penggugat, sekarang sebagai pbanding/terbanding) ;

I a w a n

Pemerintah Kota Madya Bandung, yang diwakili oleh *Kantor Urusan Perumahan Kota Madya Bandung*, yang dalam hal ini dikuasakan kepada R.A. Nurdjaiman S.H., Staf Bagian Sengketa Kantor Urusan Perumahan Kota Madya Bandung (semula sebagai tergugat IV, sekarang sebagai pbanding/terbanding) ; dan

1. *Pemerintah Republik Indonesia* yang mewakili *Negara Republik Indonesia*, dalam hal ini berdomisili di *Departemen Dalam Negeri*, yang diwakili oleh *Direktorat Jenderal Agraria*, dengan alamat Jalan Sisengamangaraja No. 2 Jakarta (semula sebagai tergugat I, sekarang sebagai turut terbanding) ;

2. *Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat*, dalam hal ini berdomisili di *Kantor Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Barat*, diwakili oleh *Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat Di Bandung*, jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung (semula sebagai tergugat II, sekarang sebagai turut terbanding II) ;

3. *Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Daerah Propinsi Jawa Barat*, berkedudukan di Bandung, Jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung (semula sebagai tergugat III, sekarang sebagai turut terbanding III) ;

4. *R. Soejogo*, bertempat tinggal di Jalan Taman Cibunut No. 8 Bandung (semula sebagai tergugat V sekarang sebagai turut terbanding IV) ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut ;

Telah memperhatikan memorie banding dari pembanding/terbanding, semula tergugat IV, sedangkan pembanding/terbanding, semula penggugat tidak mengajukan memorie banding dan contra memorie bandingnya ;

Tentanguduknya perkara

Mengutip uraian tentang hal ini segala pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 21 Nopember 1974, No. 297/73/C/Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan, bahwa tergugat 4 telah melakukan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) ;
3. Menyatakan bahwa surat keputusan dari tergugat 4, surat keputusan No. 35/Kpts/73 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menghukum tergugat 4 untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp. 14.000,- (empat belas ribu rupiah) ;
5. Memerintahkan supaya penyitaan conservatoir atas rumah/tanah di Jalan Van Deventer No. 4 A Bandung (barang sengketa) yang dilakukan oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 1973 No. 297/73/C/Bdg, diangkat/dicabut kembali ;
6. Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa pembanding/terbanding, semula sebagai penggugat dan pembanding/terbanding semula sebagai tergugat IV, telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas, masing-masing pada tanggal 26 Nopember 1974, dan tanggal 4 Desember 1974, permohonan mana diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 29 Maret 1975 dengan seksama ;

Menimbang, bahwa pembanding/terbanding, semula tergugat IV telah mengajukan memorie bandingnya, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Pebruari 1975 dan diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 17 Maret 1975 dan tanggal 29 Maret 1975 dengan seksama ;

Tentang hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut diajukan oleh pembanding/terbanding, semula sebagai penggugat dan pembanding/terbanding, semula se-

bagai tergugat IV, dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang, oleh karena mana permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa putusan yang dimintakan banding itu berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Hakim Pertama, yang oleh Pengadilan Tinggi disetujui dan dijadikan alasan-alasannya sendiri, sudah tepat dan benar karena itu harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa pembanding/terbanding, semula sebagai tergugat IV, sebagai pihak yang kalah, harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkatan peradilan ini ;

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

M E N G A D I L I

Menerima permohonan banding tersebut ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 21 Nopember 1974, No. 297/73/C/Bdg, yang dimohonkan banding ;

Menghukum pembanding/terbanding, semula sebagai tergugat IV, untuk membayar biaya dalam kedua tingkatan peradilan ini, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp. 6.375,- (enam ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) ;

Demikianlah, diputuskan pada hari ini Senin tanggal 27 Juni 1900 tujuh puluh tujuh, oleh kami : T. Boestomi SH, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, dengan R. Sasmito Soemihadi SH dan Ny. Retnowulan Sutantio SH, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota berdasarkan surat penetapan penunjukan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Tinggi tersebut tertanggal 25 Mei 1977 No. 133/1975/Perd/PTB., putusan mana diucapkan dimuka umum dalam persidangan terbuka yang diadakan pada hari itu juga dengan dihadiri oleh Johanis Pirsouw sebagai Panitera-Pengganti, tetapi tanpa hadlirnya kedua belah pihak yang berperkara.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA

PENGADILAN NEGERI KL. I. DI BANDUNG yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan keputusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

Jim Espehana, bertempat tinggal di Bandung, Jalan Van Deventer No. 4 A, dalam hal ini memilih domicili di kantornya A. Kadharsman SH dan Ny. Ginawati Hamzah SH di Jalan Cikapundung Barat 9 Bandung, penggugat ;

l a w a n

1. *Pemerintah Republik Indonesia* yang mewakili *Negara Republik Indonesia*, dalam hal ini berdomicili di *Departemen Dalam Negeri*, yang diwakili oleh *Direktorat Jenderal Agraria*, dengan alamat Jalan Sisingamangaraja no. 2 Jakarta, tergugat - 1 ;
2. *Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat*, dalam hal ini berdomicili di *Kantor Pemerintah Daerah Propinsi Jawa Barat di Bandung*, Jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung, Tergugat - 2 ;
3. *Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Daerah Propinsi Jawa Barat*, berkedudukan di Bandung, Jalan Dipati Ukur No. 26 Bandung, tergugat - 3 ;
4. *Pemerintah kota Madya Bandung*, yang diwakili oleh *Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung*, tergugat - 3 ;
4. *Pemerintah Kota Madya Bandung*, yang diwakili oleh *Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung*, tergugat - 4 ;
5. *R. Soejogo*, bertempat tinggal di Jalan Taman Cibunut No. 8 Bandung, tergugat - 5 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Membaca segala surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Mendengar keterangan dari kedua belah pihak berperkara ;

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Agustus 1973 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung

pada tanggal 3-9-73 No. 297/73/C/Bdg, mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa penggugat sejak tahun 1959 (1 Nopember) adalah penghuni utama dari seluruh persil setempat terkenal sebagai Jln. Van Deventer No. 4A Bandung berdasarkan S.I.M. (Surat Izin Menghuni secara tetap) dari Kantor Urusan Perumahan Bandung No. 1858 tertanggal 26 Oktober 1959, seperti terbukti dari bukti no. 1 terlampir ;

Bahwa penggugat menyewa rumah sengketa sedari mula dari N.V. Denis dan kemudian dari tergugat 3, seperti terbukti dari bukti no. II terlampir ;

Bahwa pada tanggal 3 Oktober 1966 penggugat telah mengajukan permohonan membeli persil sengketa kepada tergugat 1 melalui tergugat 3 ;

Bahwa pada bulan Pebruari 1973 penggugat baru diberi tahu bahwa tergugat 5 adalah pemilik dari rumah Jln. Van Deventer no. 4A Bandung, berdasarkan surat keputusan dari tergugat I no. Peta 7/DA/229/70 tertanggal 25 Oktober 1970, sedangkan penggugat tidak pernah diberi tahu mengenai ditolak permohonannya, bahkan penggugat telah membayar sewa sampai dengan bulan Desember 1973 seperti terbukti dari bukti no. 3 terlampir ;

Bahwa seperti ternyata dari surat permohonan penggugat untuk membeli rumah sengketa kepada tergugat 1 melalui tergugat 3, maka penggugat selaku penghuni sah tidak pernah memberikan persetujuannya kepada tergugat 5 untuk membeli persil tersebut, persetujuan mana adalah merupakan syarat mutlak yang telah ditentukan oleh tergugat 1 dan tergugat 3, sehingga pemberian S.K. no. Peta 7/DA/229/70 oleh tergugat 1 adalah sudah jelas merupakan suatu tindakan penguasa yang melawan hukum, dan sangat merugikan kepentingan penggugat ;

bahwa tergugat 5 selanjutnya, meskipun sewa rumah sudah dibayar s/d Desember 1973, mengajukan pengosongan melalui tergugat 4 terhadap seluruh rumah sengketa seperti terbukti dari surat keputusan dari tergugat 4 terlampir ; tindakan mana lebih lagi merugikan penggugat dan sudah jelas tindakan tergugat 4 adalah merupakan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad).

bahwa untuk menjaga jangan sampai terjadi pengalihan hak pemilikan lebih lanjut mengenai tanah/rumah Jln. Van Deventer no. 4A Bandung yang akan menyebabkan gugatan penggugat sekarang ini menjadi tidak ada artinya, maka penggugat mohon agar supaya oleh Pengadilan Negeri Bandung diperintahkan dilakukan penyitaan jaminan

atas persil sengketa ;

Berhubung dengan hal-hal dikemukakan di atas, maka penggugat mohon dengan hormat sudilah apa kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung dengan keputusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding atau bantahan, memutuskan :

1. menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan (conservatoir beslag) atas persil sengketa tersebut.

2. menyatakan bahwa tergugat 1 dan tergugat 4 melakukan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad).

3. membatalkan/menyatakan batal sejak semula surat keputusan tergugat 1 tersebut di atas tentang persil sengketa yang dikeluarkannya tanpa adanya persetujuan penggugat (S.K. No. Peta 7/DA/229/70 tanggal 25 Oktober 1970).

4. menyatakan tidak sah surat keputusan dari tergugat IV no. 35/KPTS/73 tertanggal 21-8-1973 karena penggugat telah bayar sewa s/d bulan Nopember 1973.

5. menghukum para tergugat 2 dan 3 untuk tunduk dan taat pada keputusan ini.

6. menghukum para tergugat 1 s/d 5 secara tanggung renteng untuk membayar perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari-hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat datang menghadap kuasanya Ny. Ginawati Hamzah S.H. berdasarkan kekuatan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal 25 Agustus 1973 yang selanjutnya disubstitusikan kepada Silvia Veronica S.H. berdasarkan kekuatan surat kuasa substitusi tertanggal 21 September 1973, untuk tergugat — 1 datang menghadap D. Wahyudi B.A. berdasarkan kekuatan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal Jakarta 28 Januari 1974, kemudian Ade Usman berdasarkan kekuatan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal 28 Januari 1974 yang kemudian pula disubstitusikan kepada Ny. Soengeb berdasarkan kekuatan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal Jakarta 1 April 1974, untuk tergugat-tergugat datang menghadap kuasanya Rd. Usman berdasarkan kekuatan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal Bandung 9 Maret 1974 yang bertindak pula selaku kuasa dari tergugat 3 berdasarkan surat kuasa bermeterai cukup tertanggal Bandung 9 Maret 1974 untuk tergugat 4 datang menghadap kuasanya R.A. Nurdjamiman berdasarkan kekuatan surat kuasa khusus bermeterai cukup tertanggal Bandung 9 Oktober 1973 sedangkan tergugat—5 datang menghadap ia sendiri ;

Menimbang, bahwa karena usaha Majelis Hakim untuk mendamai-

kan kedua belah pihak tidak berhasil, kemudian dipersidangan dibacakan :

1. Surat gugatan penggugat tertanggal 27 Agustus 1973 No. 279/73/C/Bdg, tersebut ;
2. Surat penetapan Hakim Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 24 September 1973 No. 297/73/C/Bdg. tentang perintah penyitaan jaminan terhadap rumah yang terletak di Jln. Van Deventer No. 4A Bandung ;
3. Berita Acara penyitaan jaminan yang dilakukan oleh Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 1973 No. 279/73/C/Bdg, yaitu penyitaan jaminan terhadap rumah yang terletak di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung ;

Menimbang, bahwa pihak penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa pihak tergugat—1 telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal Jakarta 26 Pebruari 1974 sebagai berikut :

1. bahwa tergugat—1 menyangkal dan menolak semua dalil penggugat dalam surat gugatannya, terkecuali apa yang dengan tegas diakuinya ;
2. bahwa tergugat—1 menolak dalil penggugat, bahwa pengeluaran SK. No. Peta 7/DA/220/70 itu merupakan tindakan penguasa yang melawan hukum dan sangat merugikan kepentingan penggugat, oleh karena penjualan rumah P.3 M.B. dan pemberian hak guna bangunan atas tanahnya kepada pegawai negeri bukan penghuni tidak harus ada persetujuan penghuninya yang syah.

Persetujuan itu hanyalah suatu alternatif, sedang alternatif lainnya adalah calon pembeli harus menyediakan akomodasi pengganti lainnya kepada penghuni rumah yang akan dibeli ;

3. bahwa di dalam kasus rumah Jln. Van Deventer no. 4A Bandung yang kini diperkarakan, tergugat—V di dalam permohonannya telah menyediakan akomodasi pengganti di Jl. Pulolaut No.3 Bandung, akomodasi pengganti yang mana telah dinyatakan layak oleh K.U.P. Bandung berdasarkan surat keterangannya tgl. 6—3—1967 No. 19/Nota/1967 ;
4. bahwa SK. No. Peta 7/DA/229/70 memuat syarat-syarat a.1 bahwa segala akibat biaya untung rugi yang timbul karena keputusan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemohon/penerima hak, di dalam hal ini tergugat—V sekarang ini ;
5. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut pada angka 1 s/d 4 di atas ini tergugat—1 menolak semua tuntutan yang ditujukan kepadanya dan selanjutnya kiranya diperkenankan tidak mengikuti sidang-sidang lagi oleh karena tergugat—1 tidak akan menanggapi lagi proses perkara ini sebab

mau tidak mau persoalannya tetap berkisar pada posita tersebut di atas, sedang Pemerintah telah membebaskan diri dari segala akibatnya pengeluaran surat keputusan no: Peta 7/DA/229/70 tersebut ;

Menimbang, bahwa pihak tergugat-2 dan tergugat-3 mengajukan jawaban tertulisnya tertanggal Bandung 12 Maret 1974 sebagai berikut :
Jawaban dari tergugat-2 :

1. bahwa persil sengketa sub. 2 adalah ex-eigendom verponding No. 6723-sisa No. 6972 dan No. 6973 bekas milik warganegara Belanda bernama Jeanette Bianchi isteri dari Hendrik Arnold Burlage yang telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia dan karenanya terkena oleh ketentuan Undang-undang No. 3 Prp. tahun 1960, yang pengurusannya bukan wewenang dari tergugat ke-2 ;
2. bahwa karena itu tergugat ke II tidak pernah ikut campur dalam persoalan persil sengketa, baik berupa pemberian fatwa-fatwa ataupun saran kepada tergugat ke-1 ;
3. bahwa dengan demikian tergugat ke-II menolak seluruh gugatan dari penggugat ;

Jawaban dari tergugat ke-III :

1. bahwa tergugat ke-III akan menolak/menyangkal dalil-dalil dari penggugat, sepanjang dalil-dalil tersebut tidak secara tegas diakui oleh tergugat ke-III ;
2. bahwa dasar gugatan dari penggugat adalah mengenai suatu tindakan dari penguasa yang dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum (on-rechtmatige overheidsdaad) ;
3. bahwa dalam surat gugatannya itu penggugat tidak dapat menunjukkan dan tidak menjelaskan tindakan-tindakan berupa apakah yang menyebabkan tergugat ke-III digugat sebagai melakukan perbuatan melanggar hukum ;
4. bahwa pembelian rumah/tanah ex-milik perseorangan Belanda berdasarkan pedoman yang berlaku diprioritaskan bagi para Pegawai Negeri. Bahwa tergugat ke-V R. Soejogo; sebagai seorang pegawai negeri/anggauta ABRI dan seorang yang belum mempunyai rumah ataupun tanah menurut urutan pengutamaan (prioritas) lebih tinggi daripada penggugat sebagai seorang swasta.
5. bahwa penggugat sebagai ex-pegawai suatu P.T. tidaklah dapat dikategorikan sebagai pegawai negeri dan juga tidak dapat membuktikan bahwa penggugat adalah bekas seorang pegawai negeri ;
5. bahwa surat persetujuan dari penghuni bukanlah merupakan syarat

Dengan demikian gugatan penggugat terhadap tergugat IV tersebut dapat dianggap keliru, sebab hal ini bukan wewenang Pengadilan, dimana pemilikan yang menjadi wewenang Pengadilan bagi kami cukup jelas yaitu dengan adanya sertipikat tersebut di atas, jadi tindakan tergugat IV bukanlah tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) ;

5. Bahwa karena hal tersebut, maka tergugat IV menolak dengan tegas gugatan tergugat tersebut di atas.

Mengingat hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka dengan ini tergugat IV mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Bandung agar memutuskan :

1. Menerima ekseptie tergugat IV.
2. Menolak semua gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya gugatan penggugat tidak bisa diterima ;
3. Menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara ini.

Menimbang, bahwa pihak tergugat-5 telah mengajukan jawaban tertulisnya tertanggal Bandung 11 Pebruari 1974 sebagai berikut :

I. Berdasarkan surat Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 22 Januari 1974 dan untuk menjawab surat penggugat tertanggal 27 Agustus 1973 perihal seperti tersebut di atas, maka dengan ini, kami menolak atas segala gugatan dan usul-usulnya seperti yang diajukan kepada Pengadilan, dan selanjutnya kami mohon dengan surat agar pihak Pengadilan dapat menolak/menggugurkan atas gugatan dan usul-usul sdr. tsb. dikarenakan :

- a. Status dan haknya penggugat sebagai penghuni yang syah masih sangat kami ragukan,
- b. Penggugat menggunakan SIM no. 1858 tsb. kami yakin bukan haknya yang sebenarnya,
- c. keterangan dan alasan-alasan yang dikemukakan oleh penggugat, kami anggap semuanya bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya.

II. Dengan alasan-alasan kami seperti di atas, maka demi prinsip-prinsip keadilan dan untuk menentukan basis yuridisnya sebagai pangkal tolak, dengan ini kami mohon dengan sangat agar Jim Espehana tersebut dapat dipanggil dan pada kesempatan sidang yang akan datang untuk diperiksa (on the spot) keadaan :

- a. Identitasnya dan secara efektif supaya bisa periksa dari akte kelahiran dan surat-surat seperti yang dimaksud pada paragraf—III sub. 1 dan 2 di bawah,
- b. Kebenaran haknya menggunakan SIM. no. 1858 tersebut.

yang mutlak, sebagaimana dikemukakan oleh penggugat, persetujuan demikian hanyalah suatu alternatif, sedangkan alternatif lainnya calon pembeli harus menyediakan akomodasi sebagai pengganti kepada penghuni.

Penjualan rumah/tanah kepunyaan negara sama sekali tidak tergantung kepada ada atau tidak adanya persetujuan dari penghuni.

bahwa tergugat ke V waktu mengajukan permohonan pembelian telah menyediakan akomodasi bagi penghuni Jln. Van Deventer no. 4A yaitu di Jln. Pulolaut no. 3 Bandung, yang keadaannya telah dinyatakan layak oleh Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung berdasarkan surat Keterangan tanggal 6-3-1967 No. 19/Nota/1967.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tergugat ke-III mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk berkenan memutuskan :

1. Bahwa surat keputusan dari tergugat ke-I tanggal 25 Oktober 1970 No. Peta 7/DA/229/70 tentang penjualan rumah dan pemberian hak atas tanahnya terletak di Jalan Van Deventer no. 4A Bandung kepada tergugat ke V adalah sah menurut hukum ;
2. Menegaskan, bahwa tergugat ke V adalah satu-satunya pemilik yang sah atas persil di Jalan Van Deventer no. 4A Bandung ;
3. Menolak permohonan penggugat untuk melakukan penyitaan jaminan atas persil tersebut ;

Menimbang, bahwa tergugat 4 mengajukan jawaban tertulisnya tertanggal Bandung, 26 Pebruari 1974, sebagai berikut :

Dalam exepctie :

1. Bahwa tergugat IV melakukan pemeriksaan dan menjalankan proses pemeriksaan mengenai rumah Jl. Van Deventer No. 4A Bandung adalah atas dasar permohonan dari pemilik syah, yakni Sdr. R. Soejogo ;
2. Bahwa tergugat V (R. Soejogo), kami anggap pemiliknya atas rumah Jl. Van Deventer no. 4A Bandung, berdasarkan sertifikat Hak Guna Bangunan no. 14 - 52 Surat Ukur tgl. 17-3-1973 No. 71/1973, yang merupakan tanda pembuktian hak yang kuat yang diakui oleh Negara ;
3. Bahwa dengan dasar sertipikat (punt 2) permohonan tergugat V kami terima ;
4. Bahwa tergugat IV dalam tindakannya adalah tepat pada wewenangnya, sesuai dengan ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan hukum yang berlaku berdasarkan pelimpahan wewenang, berdasarkan P.P. No. 49 tahun 1963 jo Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1964, Pengadilan Negeri mutlak tidak berwenang mengadili perkara ini, dalam hal penghuninya.

c. Permohonan pembeliannya atas persil/rumah Jl. Van Deventer tersebut seperti pada lamp. 7.a. dan secara konsekwen agar pihak yang berwajib dapat menjatuhkan hukumannya kepada penggugat seperti yang telah dipersyaratkan/ditetapkan pada halaman sebaliknya (punt a), karena ia ternyata telah memberikan keterangan yang tidak benar (palsu) daripada luasnya persil.

III. Dalam hal ini, bukan mustahil secara factuil dengan terdapatnya tanda-tanda pemalsuan-nama dan keterangan-keterangannya yang tidak benar tersebut dapat kami buktikan spt pada lampiran bahan-bahan bukti 1 s/d 11. diantara lain mengenai :

1. Nama : a. pada lamp. 1 adalah nama yang sudah diroboh menjadi Jim Espehana,

b. pada lamp. 2 tertera nama aslinya keturunan Tionghoa Sie Peng Hok. Dengan perubahan nama tersebut tentunya harus dengan keputusan Pengadilan.

Karenanya mohon diperiksa adanya surat keputusan Pengadilan tersebut dan kapan mulainya diroboh. Disamping itu, ia sebagai umat Katolik/Kristen seperti pada lamp. 4 tentunya telah mempunyai doop-aktenya, dan sebagai yang pokok adalah akte kelahirannya (semuanya agar dapat dijadikan bahan pemeriksaan Pengadilan).

2. Umur : a. terdapat perbedaan-perbedaan umurnya seperti yang tertera pada lamp. 1-3 dan 4.

b. diluar lamp. 1-3 dan 4, dengan penglihatan kami secara langsung, umur penggugat masih jauh dibawah 50 tahun.

Dengan lamp. 1 penggugat umurnya sudah 64 tahun sedangkan lamp. 3 ia umumnya baru 44 tahun. Karenanya, dalam hal ini kami mohon agar dapat dibuktikan/diyakinkan oleh Pengadilan secara on the spot dan dengan akte kelahiran serta surat-surat seperti di atas kami yakin tidak akan salah.

3. Kepegawaian : terdapat perbedaan statusnya seperti pada lamp. 1-5 dan 6, karenanya mohon diperiksa besluit dan penggolongannya sebagai Pegawai Negeri seperti pada lamp. 1 ataupun umpamanya bekas seorang Pegawai Negeri di tahun 1959.

4. Pendidikan : terdapat perbedaannya yang sangat menonjol antara lamp. 4 dan 7 halaman pertama dan jelas tidak benar kalau penggugat tersebut dikatakan seorang yang berbuta huruf dan umurnya sudah 63 tahun, dan kalau orang yang berbuta huruf tentu pendidikannya tidak dari H.B.S.—V.

5. Asal dan tahun kepindahannya : terdapat perbedaan keterangannya

6. Seluruh persil dan luas yang sebenarnya : sebenarnya sebahagian dari persil (2382) sejak tahun 1966 telah menjadi miliknya orang lain seperti pada lamp. 9.a. dan 9.b. tersebut. Kalau mereka sudah sejak tahun 1959 menjadi penghuni utama dari persil Jl. Van Deventer 4A mengapa tidak mengetahui luas sebenarnya, dan jika mereka mengetahui mengapa :

a. Keputusan Dirjen Agraria untuk itu dan pihak pertama tersebut tidak digugat seperti sekarang ?

b. memberikan keterangan tentang luasnya persil tersebut tidak benar seperti yang dinyatakan oleh penggugat pada lamp. 7a tersebut.

Karenanya menjadi sangat diragukan kalau penggugat tersebut sejak tahun 1959 sudah menjadi penghuni utama dan nama seperti yang tertulis pada SIM no. 1858 tersebut adalah nama penggugat yang sebenarnya.

7. Pemberitahuan penolakan : kami anggap tidak benar, karena dengan lamp.—10 tersebut secara praktis pemberitahuannya langsung, begitupun seperti kepada kami yang telah kami ambil/bawa sendiri satu lembar dari arsip/copynya.

8. Persetujuan pembelian : syarat seperti yang dimaksud oleh penggugat tidak mutlak periksa lamp. 7 halaman 3 dengan lampiran 7b sebagai penyesuaiannya.

9. Tindakan penguasa yang melawan hukum : Selain kami anggap sembronong, sebaliknya :

a. penggugat oleh tergugat—1 harus segera dituntut dengan terjadinya seperti pada lamp. 7a tersebut.

b. merupakan suatu produkt dari kuasa/pembelanya yang memperkosa hukum demi kepentingan komersil-nya semata-mata.

IV. Hal-hal lain diantaranya sebagai berikut :

1. Usul penyitaan : kami anggap merupakan taktik-busuk, karena selain berakibatkan akan merugikan pihak pemilik, secara prinsip kami sangat berkeberatan, karena :

a. Potensial merupakan satu-satunya untuk :

pengganti perumahan, karena rumah yang sekarang kami tempati adalah kepunyaan D.K.A. yang sudah berulang kali diminta pengosongannya karena mau segera digunakan untuk kepentingan karyawannya.

backing/bekal hidup dalam menghadapi masa pensiun dari dinas T.N.I. sejak tahun 1945 dan sampai sekarang kenyataannya kami masih menempati rumah sewaan (periksa lampiran 11 dan mohon perhatian).

b. Pembeliannya merasa dengan murni, tidak palsu atau jika mungkin dikecualikan bahwa untuk persil tersebut terdapat dua sertipikat yang nomor dan luasnya sama, yaitu satu kepada kami dan satu kepada pihak penghuni.

2. Sebagai pelengkap periksa lampiran 7 secara menyeluruh.

V. Kesimpulan-kesimpulan :

1. Gugatan dan usul-usul penggugat coraknya ekstrim tetapi negatif dan hakekatnya bertentangan dengan keadaan yang sebenarnya akibat kurang teliti dan mau konsultasi dengan pihak-pihak yang bersangkutan.

2. Kelambatan teknis administratif secara tidak sehat dijadikan suatu kesempatan untuk mentolerir/mendominir keputusan tergugat-1 dan 4 sehingga merugikan pihak lain.

3. pemeriksaan identitas merupakan suatu prinsipiell dan pangkal tolaknya dan apabila setelah diketahui bahwa SIM no. 1858 tersebut ternyata bukan haknya penggugat yang sebenarnya, maka secara konsekwen penggugat dianggap :

a. sebagai penghuni yang tidak syah atau sebagai penghuni liar.

b. tidak mempunyai hak apapun terhadap persil/rumah tersebut di atas.

c. melakukan tindakan pidana karena memberikan keterangan-keterangan palsu.

d. melanggar peraturan perumahan.

VI. Dengan ungkapan dan alasan-alasan kami seperti di atas, maka cukuplah kiranya oleh Bapak Hakim Ketua akan dapat digunakan sebagai dasar untuk membuat pertimbangan-pertimbangan serta akan keputusan, untuk :

1. Menolak/menggugurkan segala gugatan dan usul-usulnya penggugat vide suratnya tertanggal 27 Agustus 1973 tersebut.

2. Membuat vonis dengan sanksi hukumnya terhadap :

a. Penggugat Sdr. Jim Sepehana penghuni sekarang : telah melakukan tindak pidana seperti di atas, dan dikenakan hukuman pidana seperti yang tercantum pada lampiran 7.a. punt a halaman sebaliknya karena coraknya sama.

dinyatakan seperti yang tertera pada paragraf V sub 3 punt a, b, c, d, tersebut.

b. Kuasanya yang telah membuat produkt dengan coraknya merongrong kewibawaan hukum dan Pemerintah yang didelegir kepada tergugat-1 dan 4 secara syah.

c. Penggugat dan kuasanya secara tanggung renteng untuk membayar ongkos-ongkos perkara ini.

3. Menyatakan tetap beriak dan syah atas keputusan :

a. tergugat-1 dengan surat keputusannya no. Peta 7/DA/229/70 tertanggal 25 Oktober 1970 tersebut dan

b. tergugat-4 dengan surat keputusannya no. 35/Kpts/73 tertanggal 21 Agustus 1973.

VII Demikianlah sebagai jawaban kami terhadap surat dan gugatan dari Sdr. Jim Espehana selaku penggugat, kemudian atas perhatian dan kebijaksanaan Bapak Hakim Ketua Pengadilan Negeri Bandung tersebut dengan ini kami mengucapkan senantiasa terima kasih dan kiranya maklum.

Menimbang, bahwa pihak penggugat dipersidangan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Izin untuk Menghuni Secara Tetap, yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung terhadap rumah Jln. Van Deventer no. 4A Bandung, tertanggal 26 Oktober 1959 no. 1858, atas nama Jim Espehana, Ny. C. Espehana, Mariana Joana, Luana, diberi tanda sebagai bukti P I ;

2. fotocopy Surat Permintaan Perumahan tertanggal atas nama Jim Espehana, Pegawai R.R.I. Bandung, diberi tanda sebagai bukti P II ;

3. fotocopy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri, tertanggal 25 Oktober 1970 No. Peta 7/DA/229/70, tentang penjualan rumah di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung kepada Rachmat Sujogo, diberi tanda sebagai bukti P III.

4. fotocopy Surat Kenal Lahir atas nama Jim Espehana, yang dikeluarkan oleh Walikota Kepala Daerah Bandung tertanggal 12 Nipember 1964 no. 8 6584/1964, diberi tanda sebagai bukti P IV ;

5. Daftar keterangan untuk menyerahkan penguasaan atas benda-benda tetap milik perseorangan warganegara Belanda sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 3 tahun 1960, diberi tanda sebagai bukti P V ;

6. Surat penagihan sewa rumah di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung dari Kantor Bendahara Bandung kepada Jim Espehana, diberi tanda sebagai bukti P VI ;

7. fotocopy surat tanda setoran sewa rumah di Jln. Ven Deventer no. 4A Bandung dari Jim Espehana kepada Kantor Bendahara Negara di Bandung sebesar Rp. 6750,- diberi tanda sebagai bukti P VII ;

8. fotocopy surat dari Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Daerah Priangan kepada Direktorat Jenderal Agraria di Jakarta ter-

tanggal 4 April 1967 No. 199/P3MB/1967, diberi tanda sebagai bukti P VIII ;

9. fotocopy surat tertanggal 2 September 1967 dari Jim Espehana kepada Direktur Jenderal Agraria di Jakarta diberi tanda sebagai bukti P IX ;

10. fotocopy surat tertanggal 3 Maret 1964 dari Jim Espehana kepada Menteri Pertanian dan Agraria, diberi tanda sebagai bukti P X ;

Menimbang, bahwa tergugat-4 dipersidangan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. fotocopy surat tertanggal 10 Desember 1973 dari Kantor Urusan Perumahan Kodya Bandung kepada Walikota Kodya Bandung, perihal rumah di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T IV a ;

2. fotocopy surat keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung no. 35/K/73, tanggal 21 Agustus 1973 perihal rumah di Jl. Van Deventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T IV b ;

Menimbang, bahwa tergugat-5 dipersidangan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. fotocopy surat izin untuk menghuni secara tetap (SIM) dari Kantor Urusan Perumahan Kodya Bandung, tertanggal 26 Oktober 1959 No. 1858 untuk penghunian bangunan di Jl. Van Deventer no. 4A Bandung atas nama Jim Espehana, diberi tanda sebagai bukti T Va ;

2. fotocopy salinan Surat dari Rukun Kampung Lima Belas Desa Balubur Kaw. Tjibeunying Kotapradja Bandung, yang ditujukan kepada Ketua P3MB di Bandung, tertanggal 29 - 5 - 1964 No. 1/BK/64, di beri tanda sebagai bukti T Vb ;

3. fotocopy surat keterangan dari RT. 03 RW 09. Lingkungan Braga Kecamatan Bandung Wetan, tertanggal 28 Mei 1973 no. 13/K/03/1973 yang menerangkan bahwa betul Jim Espehana adalah penghuni rumah di Jl. Van Deventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T Vc ;

4. fotocopy surat pernyataan kepala keluarga yang dibuat oleh Jim Espehana alamat di Jl. Van Deventer 4A Bandung, tertanggal 7 Nopember 1966, diberi tanda sebagai bukti T Vd.

5. fotocopy salinan surat keterangan dari Departemen Jawatan Radio Republik Indonesia Bandung, tertanggal 29 Mei 1964 no. U.30/0476/64 yang menerangkan bahwa Jim Espehana adalah Pegawai RRI, TV. Bandung yang berstatus Pegawai Negeri,, diberi tanda sebagai bukti T Ve ;

6. fotocopy surat dari Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Daerah Keres. Priangan tertanggal 4 April 1967 yang ditujukan kepada Dirjen Agraria di Jakarta, diberi tanda sebagai T Vf ;

7. fotocopy surat dari Soejogo tertanggal 28 Mei 1973 yang ditujukan kepada Panitia/Pimpinan Sidang Perumahan Kodya Bandung, perihal sengketa/pengosongan rumah Jl. Vandeventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T Vg ;

8. fotocopy dari surat Daftar Keterangan untuk menyerahkan penguasa atas benda-benda tetap milik perorangan warganegara Belanda sebagai yang dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, yang dibuat oleh Jim Espehana, diberi tanda sebagai bukti T Vh ;

9. fotocopy keterangan dari Kantor Urusan Perumahan Kodya Bandung tertanggal 6 Maret 1967 no. 19/Nota/1967 yang menerangkan bahwa rumah di Jalan Pulolaut no. 3 Bandung yang disediakan oleh Sdr. Rachmat Soejogo sebagai rumah pengganti di Jl. Van Deventer no. 4a Bandung yang dihuni oleh keluarga Jim Espehana adalah layak, diberi tanda sebagai bukti T VI ;

10. fotocopy surat keterangan dari RT. 3 RW. 09 Lingkungan Braga, Kecamatan Bandung Wetan, tertanggal 29 Januari 1974 yang menerangkan bahwa Jim Espehana adalah penghuni rumah Jl. Van Deventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T Vj ;

11. fotocopy surat keterangan Pendaftaran Tanah dan dikeluarkan oleh Sub Direktorat Agraria Kodya Bandung tertanggal 20 - 2 - 1974 No. 335/74 diberi tanda sebagai bukti T Vk ;

12. fotocopy Gambar situasi, tertanggal 3 - 3 - 1973 dari Kepala Sub. Dit. Agraria Bandung, mengenai rumah Jln. Van Deventer tersebut, diberi tanda sebagai bukti T VI ;

13. fotocopy sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Sub. Direktorat Agraria Bandung, mengenai persil di Jl. Van Deventer no. 4A Bandung, tertulis atas nama Rachmat Soejogo, diberi tanda sebagai bukti T. Vm ;

14. fotocopy tertanggal Jakarta 6 - 8 - 1969 dari surat Dirjen Agraria Jakarta kepada Ketua Panitia Pelaksana Penaksir P3MB di Bandung, mengenai penaksiran rumah di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung, diberi tanda sebagai bukti T. Vn ;

15. fotocopy surat keterangan dari Komando Daerah Militer VI Siliwangi Detasemen Markas, tertanggal 28 Agustus 1969 no. B-362-DMS/8/1969, diberi tanda sebagai bukti T. Vo ;

16. fotocopy surat keterangan dari RT. 03 RW. 09 Lingkungan Braga, Kecamatan Bandung Wetan, tertanggal 15 Maret 1974 diberi tanda sebagai bukti T. Vp ;

Menimbang, selanjutnya bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan-persidangan untuk selengkapannya dapat dilihat dalam berita-berita acara pada berkas perkara yang bersangkutan, sedangkan untuk singkatnya dapatlah dianggap sebagai telah dimuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak mohon putusan ;

Tentang hukumnya

Menimbang, bahwa gugatan penggugat seperti termaksud di atas ;

Menimbang, bahwa tergugat—4 dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, yang meskipun kurang jelas maksudnya perlu terlebih dahulu dipertimbangkannya ;

Menimbang, bahwa mungkin yang dimaksud oleh tergugat—4 tersebut dalam eksepsinya tersebut, adalah bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, karena soal penghunian rumah sengketa adalah wewenang tergugat—4 Kantor Urusan Perumahan (K.U.P.) berdasarkan P.P. no. 49 tahun 1963 jo surat Edaran Mahkamah Agung no. 5 tahun 1964 ;

Menimbang, bahwa bila benar maksud eksepsinya tergugat—4 tersebut seperti tersebut di atas, Pengadilan tidaklah sependapat, karena pokok dasar gugatan penggugat sekarang ini adalah bukan lagi mengenai persoalan penghunian rumah, tetapi mengenai tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad), seperti nanti terlihat dalam pokok perselisihan, maka oleh karenanya eksepsi dari pihak tergugat—4 tersebut adalah tidak tepat dan harus ditolak. Pengadilan tetap berwenang mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa hal-hal yang diakui dipersidangan atau setidaknya tidak disangkal oleh pihak lawan adalah :

bahwa penggugat adalah penghuni rumah/tanah persil Jln. Van Deventer no. 4A Bandung, yaitu rumah/tanah persil bekas peninggalan w.n. Belanda dahulu yang telah dikuasai pemerintah (P3MB) ;

bahwa penggugat selaku penghuni telah mengajukan permohonan untuk dapat membeli rumah tersebut kepada Pemerintah R.I. cq. Departemen Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria (tergugat—1) dengan melalui P3MB propinsi Jawa Barat (tergugat—3) ;

bahwa ternyata sekarang ini rumah/tanah tersebut telah dijual oleh

Perintah R.I. cq. Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria kepada tergugat-5 R. Soejogo dengan Surat Keputusan no. Peta 7/DA/229/70 tertanggal 25 Oktober 1970 ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi pokok perselisihan diantara penggugat dengan tergugat-tergugat sekarang ini (terutama dengan tergugat-1 dan tergugat-4), adalah disebabkan karena rumah/ tanah yang terletak di Jln. Van Deventer no. 4A Bandung tersebut telah dijual oleh tergugat-1 kepada tergugat-5, maka penggugat selaku penghuni merasa dirugikan kepentingannya, karena ia penggugat merasa tidak pernah memberikan persetujuannya kepada tergugat-5 tersebut untuk dapat membeli rumah yang didiaminya tersebut, padahal syarat adanya persetujuan dari penghuni ini adalah merupakan syarat mutlak yang telah ditentukan oleh tergugat-1 maupun oleh tergugat-3.

Demikian pula penggugat merasa lebih dirugikan lagi haknya dengan adanya tindakan dari tergugat-4 K.U.P. Bandung, yang telah mengeluarkan surat keputusannya untuk mengosongkan rumah tersebut, padahal ia penggugat telah menyewa rumah tersebut dari tergugat-3 P3MB, dan telah dibayar sewanya sampai dengan bulan Nopember 1973, oleh karena itu dengan adanya tindakan tersebut di atas, penggugat menganggap bahwa tergugat-1 dan tergugat-4 telah melakukan perbuatan penguasa yang melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*), sehingga karenanya penggugat memohon agar supaya surat keputusan dari tergugat-1 dan tergugat-4 tersebut dinyatakan tidak syah dan batal.

Akan tetapi sebaliknya pihak tergugat telah menyangkalnya bahwa tergugat-1 juga tergugat-3 tidak merasa bahwa tindakannya tersebut telah melawan hukum, karena ia tergugat-1 berpendapat bahwa soal persetujuan dari penghuni adalah bukan syarat yang mutlak, tetapi hanya syarat alternatif saja, sedang syarat alternatif lainnya adalah adanya rumah pengganti yang disediakan oleh si pembeli (tergugat-5) ;

Demikian pula tergugat-4 tidak merasa melakukan perbuatan yang melawan hukum, karena menurut tergugat-4 soal pengeluaran surat keputusan yang berhubungan dengan rumah sengketa adalah wewenang tergugat-4 sesuai dengan P.P. no. 49/1963 jo. surat edaran Mahkamah Agung no. 5/1964 dan tergugat-4 mengeluarkan surat keputusan tersebut adalah karena permohonan dari tergugat-5 yang dianggapnya selaku pemilik syah dan telah menyediakan rumah penggantinya yaitu rumah di Jln. Pulau laut no. 3 Bandung ;

Menimbang, bahwa para tergugat lainnya yaitu tergugat-2 dan

tergugat-3 dan tergugat-5 telah pula turut menyangkal dalilnya penggugat tersebut di atas, akan tetapi berhubung pokok gugatan penggugat lebih banyak ditujukan kepada tergugat-1 dan tergugat-4 (seperti terlihat dalam petitumnya), sedangkan terhadap tergugat-2 dan tergugat-3 dan tergugat-5 hanyalah minta tunduk kepada keputusan ini, berhubung tergugat-2 dan 3 adalah merupakan instansi-instansi yang berhubungan erat dengan tergugat-1 dan tergugat-5 tersangkut karena sebagai pembeli dari rumah sengketa, maka sangkalan dari tergugat-2 dan tergugat-3 dan tergugat-5 tersebut akan kami pertimbangkan sekaligus ketika mempertimbangkan sangkalan dari tergugat-1 dan tergugat-4 tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pihak tergugat mengenai telah disediakannya rumah pengganti tersebut di atas, pihak penggugat telah kembali menyangkalnya bahwa rumah di Pulo Laut no. 3 Bandung tersebut adalah bohong belaka, karena rumah tersebut tidak dalam keadaan kosong, tetapi ada orang yang mengisinya ;

Menimbang, bahwa berhubung gugatan penggugat telah disangkal oleh pihak lawan maka seharusnya pihak penggugat-lah yang harus terlebih dahulu membuktikan dalil-dalilnya tersebut ;

Menimbang, bahwa akan tetapi berhubung ternyata ke persidangan kedua-belah pihak telah sama-sama mengajukan pembuktiannya, maka bukti-bukti dari kedua belah pihak tersebut akan kami pertimbangkan sekaligus ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya tersebut di atas, kedua belah pihak telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

dari pihak penggugat berupa bukti yang diberi tanda ;

sebagai bukti PI sampai dengan PX ;

dari pihak tergugat-4 berupa bukti yang diberi tanda ;

sebagai bukti T IVa sampai dengan T IVb ;

dari tergugat-5 berupa bukti yang diberi tanda sebagai bukti T Va sampai dengan T Vp ;

sedangkan tergugat-tergugat lainnya tidak mengajukan bukti apa-apa ;

Menimbang, bahwa apabila melihat bukti-bukti dari penggugat, maka ternyata dari bukti-bukti tersebut, untuk sementara pihak penggugat dapat membuktikan bahwa penggugat adalah penghuni syah dari rumah sengketa dapat idzin dari K.U.P. Bandung tanggal 26 Oktober 1959 dengan S.I.M no. 1858 (bukti P I), dan kemudian menyewa dari

c. kepada bukan Pegawai Negeri yang menghuni :

Menimbang, bahwa apabila ternyata dalam kasus sekarang ini Pemerintah (tergugat-1) tersebut telah memutuskan menjual rumah sengketa tersebut kepada tergugat-5, yang menduduki urutan prioritas ke II dari pasal 1 ayat 2 tersebut di atas, yaitu kepada Pegawai Negeri yang bukan penghuni, maka dalam hal ini Pengadilan tidak dapat mencampurinya, karena mungkin Pemerintah bertindak demikian itu adalah sudah berdasarkan hasil pengamatannya dan kebijaksanaannya, baik mengenai status kepegawaiannya dari penggugat maupun hal-hal lainnya, bahwa kedudukan tergugat-5 tersebut adalah lebih berhak daripada penggugat ;

Menimbang, bahwa hanya saja perlu diperhatikan, bahwa menurut pasal 3 P.P. no. 223 tahun 1961 tersebut di atas, si pembeli (tergugat-5) wajib menyediakan rumah pengganti yang layak kepada penggugat selaku penghuni dari rumah yang dibelinya ;

Menimbang, bahwa kewajiban yang tersebut dalam pasal 3 tersebut di atas adalah tidak boleh dilanggar oleh pihak tergugat-5 tersebut, karena terbukti dalam surat keputusan dari tergugat-1 tersebut disebutkan dalam sub 7 dan sub 8 (bukti P III), disebutkan bahwa si penerima hak tidak boleh mengusir si penghuni tanpa penggantian rumah yang layak, yang bila dilanggar/tidak dipenuhi ketentuan sub 7 dan sub 8 tersebut, dapat mengakibatkan dibatakannya kembali surat keputusan tersebut beserta hak-hak yang diberikannya oleh Pemerintah (tergugat-1) tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka sudah cukup jelas bahwa dalam peraturan yang khusus mengatur tentang penyerahan barang-barang milik bekas Belanda, tidak ada diatur tentang keharusan adanya persetujuan dari penghuni, oleh karena itu Pengadilan menganggap bahwa syarat persetujuan tersebut adalah tidak mutlak. Dus Pemerintah dapat saja menjual rumah tersebut kepada siapa saja asal kepada orang-orang yang tersebut dalam pasal 1 ayat 2 P.P. No. 223/1969 tersebut ;

Menimbang, bahwa seandainya benar ada peraturan lain yang dibuat oleh pejabat-pejabat yang bersangkutan tentang perlu adanya persetujuan dari penghuni, mengingat dalam Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur tentang penjualan tanah/rumah tersebut tidaklah mengaturnya, maka Pengadilan menganggap bahwa peraturan dari pejabat tersebut hanyalah merupakan peraturan tambahan yang tidak mutlak sifatnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka gugatan penggugat yang

tergugat-3 P3MB, yang uang sewanya telah dibayar sampai dengan bulan Desember 1973 (bukti PVI dan P VII) ;

Menimbang, bahwa demikian pula dari bukti-bukti tersebut telah ternyata, bahwa penggugat selaku penghuni telah mengajukan permohonan untuk dapat membeli rumah yang dihuninya tersebut kepada Pemerintah R.I. zq. Menteri Dalam Negeri cq. Dirjen Agraria (tergugat-1) dengan melalui tergugat-3 P3MB. (bukti I VIII, P IX dan P X), akan tetapi ternyata bahwa rumah tersebut kemudian tidak dijual kepada penggugat, tetapi dijual oleh tergugat-1 kepada tergugat-5 R. Soejogo dengan surat keputusannya no. Peta 7/DA/229/70 tanggal 25 Oktober 1970 (bukti P III) ;

Menimbang, bahwa apakah dengan adanya kejadian rumah yang dihuni oleh pihak penggugat tersebut, kemudian dijual oleh Pemerintah R.I. (tergugat-1) kepada orang lain yang bukan penghuni (kepada tergugat-5), berarti bahwa tergugat-1 Pemerintah R.I. tersebut telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum, yang onrechtmatig ?

Menimbang, bahwa alasan dari penggugat yang menganggap tergugat-1 tersebut melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatig) adalah karena tergugat-1 telah menjual rumah tersebut tanpa adanya persetujuan lebih dahulu dari penggugat selaku penghuni, padahal persetujuan tersebut adalah merupakan syarat mutlak ;

Menimbang, bahwa apakah benar syarat persetujuan dari penghuni tersebut adalah merupakan syarat mutlak ?

Menimbang, bahwa apabila membaca undang-undang yang mengatur tentang masalah penjualan rumah-rumah bekas milik W.N. Belanda ini, yaitu P.P. No. 223 tahun 1961 L.N. 1960 no. 278 jo Undang-undang no. 3 Peraturan Pemerintah tahun 1960 L.N. 1960. no. 19, maka ternyata tidak ada satu pasal-pun yang mengatur atau yang dapat disimpulkan bahwa suatu persetujuan dari penghuni adalah perlu atau merupakan syarat mutlak untuk dapat tidaknya Pemerintah menjual rumah bekas milik Belanda, yang dikuasainya, kepada orang lain yang bukan penghuni ;

Menimbang, bahwa dalam P.P. no. 223 tahun 1961 tersebut di atas, hanyalah ditentukan bahwa Pemerintah (Menteri Agraria, sekarang Dirjen Agraria) kalau hendak menjual rumah/tanah bekas Belanda, haruslah memperhatikan skala prioritas seperti yang ditentukan dalam pasal 1 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah (P.P.) tersebut, yaitu :

- a. kepada Pegawai Negeri yang menghuni ;
- b. kepada Pegawai Negeri bukan penghuni ;

ditunjukkan kepada tergugat-1 atas dasar onrechtmatige overheidsdaad dengan alasan tidak ada persetujuan dari penghuni, adalah tidak tepat dan karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tersebut tidak terbukti dan telah ditolak, maka Pengadilan menganggap bahwa tindakan dari tergugat-1 adalah benar dan surat keputusan tanggal 25 Oktober 1970 No. Peta 7/DA/229/70 tersebut adalah tetap syah dan mempunyai kekuatan hukum selama Pemerintah itu sendiri tidak mencabutnya kembali ;

Menimbang, bahwa berhubung gugatan penggugat terhadap tergugat-1 telah ditolak, maka demikian pula dengan sendirinya gugatan terhadap tergugat-2 dan tergugat-3 yang turut digugat karena hubungannya dengan tergugat-1 haruslah ditolak pula ;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat selanjutnya, yaitu gugatannya terhadap diri tergugat-4 K.U.P. Bandung ;

Menimbang, bahwa alasan pokok gugatan penggugat terhadap diri tergugat-4 tersebut adalah disebabkan karena penggugat merasa telah menghuni rumah sengketa tersebut adalah menyewa secara resmi dari tergugat-3 P3MB dan telah membayarnya sampai dengan Desember 1973, maka penggugat menganggap bahwa perbuatan tergugat-4 yang telah mengeluarkan surat keputusan no. 35/Kpts/73, tanggal 21 Agustus 1973 yang memerintahkan pengosongan kepada penggugat adalah perbuatan yang onrechtmatig ;

Menimbang, bahwa pihak tergugat-4 telah menyangkalnya dengan alasan, bahwa soal pengeluaran surat keputusan pengosongan adalah karena berdasarkan wewenangnya menurut Peraturan Pemerintah no. 49 tahun 1963 jo Surat Edaran Mahkamah Agung no. 5 tahun 1964 dan lagi karena atas permintaan dari tergugat-5 selaku pemilik yang syah dari rumah sengketa tersebut, selain itu karena tergugat-5 telah mengganti/menyediakan rumah, akomodasi pengganti bagi penggugat, rumah di Jalan Pulo Laut no. 3 Bandung ;

Menimbang, bahwa memang tidak dapat dipungkiri soal pengosongan atas rumah yang menjadi sengketa tersebut di atas adalah wewenangnya K.U.P. Demikian pula soal tergugat-5 dianggap selaku pemilik syah dari rumah tersebut adalah sudah cukup jelas terbukti, karena tergugat-5 itulah yang telah diberi hak untuk membeli rumah tersebut oleh Pemerintah R.I. lebih-lebih sekarang ini rumah/tanah tersebut dalam sertifikatnya telah tercatat atas nama tergugat-5 R. Soejogo (bukti P III, T V_k, T V_l dan T V_m.);

Menimbang, bahwa akan tetapi apakah tindakan pengosongan tersebut memenuhi syarat-syarat yang diharuskan oleh Undang-undang atau peraturan, sehingga tergugat—4 tidak berbuat yang onrechtmatig ? Hal ini kami perlu pertimbangkan ;

Menimbang, bahwa untuk syarat pengosongan, haruslah diperhatikan ketentuan syarat tersebut dalam pasal 14/1 P.P. no. 49 tahun 1963, yang menentukan bahwa pengosongan hanya dapat dilakukan terhadap orang-orang yang menggunakan perumahan tanpa sesuatu hak atau tanpa S.I.P. bagi perumahan yang dikuasai pemerintah ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tanpa hak atau tanpa S.I.P. tersebut adalah :

- a. yang tidak mempunyai persetujuan sewa-menyewa dengan yang berhak menyewakannya ;
- b. yang tidak seidzin Kepala K.U.P untuk dapat melanjutkan waktu sewanya atau memperpanjang waktu sewanya ;
- c. yang tidak mempunyai S.I.P. bagi rumah masih dikuasai oleh Kepala Daerah (Pemerintah) ;

Menimbang, bahwa apakah penggugat dapat dikatakan sebagai orang yang menggunakan rumah tanpa sesuatu hak atau tanpa S.I.P. seperti termaksud dalam pasal 14 ayat 1 tersebut di atas ?

Menimbang, bahwa telah ternyata bahwa penggugat menghuni rumah sengketa tersebut adalah selain selaku penghuni dengan menggunakan S.I.M. dari K.U.P. dahulu (S.I.M. no. 1858 tanggal 26 Oktober 1959) juga kemudian menyewa dari tergugat—3 P3MB, yang uang sewanya telah dibayar sampai dengan Desember 1973 ;

Menimbang, bahwa terhadap kenyataan penggugat selaku penghuni yang mempergunakan S.I.M. No. 1858 tersebut di atas, baik tergugat—4 maupun tergugat—5 telah meragukan akan kebenarannya, apakah nama yang tersebut dalam S.I.M. itu adalah betul-betul penggugat orangnya ? Keragu-raguan tersebut timbul adalah karena adanya keterangan dari RT, setempat yang berbeda dengan isi yang tersebut dalam S.I.M. tersebut (bukti T IVa sub 7, T Vb, T Vc, T Vd, T Vj, T Vp, dihubungkan dengan P I atau T Va) ;

Menimbang, bahwa memang apabila dilihat bukti-bukti tersebut di atas, maka cukup pantas apabila tergugat—4 dan tergugat—5 tersebut meragukan identitas dari penggugat selaku pemegang S.I.M. tersebut, karena memang diantara bukti-bukti tersebut bila dibanding-bandingkan satu sama lainnya, terdapat perbedaan dalam umumnya, susunan keluarga, dan tanggal kepindahannya, bahkan berbeda pula dengan surat kenal

lahirnya (P IV) ;

Menimbang, bahwa akan tetapi Pengadilan berpendapat bahwa adanya perbedaan-perbedaan dalam surat-surat bukti tersebut, belumlah dapat dipakai sebagai pegangan untuk meragukannya identitas daripada penggugat selaku pemegang S.I.M. yang syah, karena dari surat-surat bukti tersebut sulit untuk dapat ditentukan bukti-bukti yang manakah yang benar isinya. Dan lagi karena bukti-bukti tersebut bukanlah bukti-bukti yang autentiek, yang masih harus dikuatkan oleh bukti-bukti yang lainnya ;

Menimbang, bahwa berhubung tidak ada bukti-bukti lainnya yang dapat menguatkan tentang adanya ketidak benaran tentang identitas daripada penggugat, maka Pengadilan menganggap bahwa tetap penggugat tersebut adalah penghuni yang berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan pasal 3 P.P. No. 223 tahun 1961 (yang tidak mempersoalkan tentang syah tidaknya si penghuni) ;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan lainnya yaitu terhadap kenyataan bahwa penggugat telah menyewa rumah sengketa tersebut kepada tergugat-3 P3MB. ;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan tersebut, pihak tergugat-4 telah menganggapnya sebagai sesuatu yang menyalahi, dengan alasan karena tergugat-3 sudah diberi laporannya oleh tergugat-5 bahwa rumah tersebut telah diidzinkan untuk dibeli oleh tergugat-5 tersebut (bukti T IVa sub 3) ;

Menimbang, bahwa apabila dilihat secara sepintas lalu, dapatlah dianggap bahwa penggugat telah menyewa rumah dari orang yang tidak berhak menyewakannya. Dus mempergunakan rumah tanpa sesuatu hak (pasal 14 P.P. no. 49 tahun 1963), karena rumah/tanah tersebut telah dijual oleh Pemerintah kepada tergugat-5 pada tahun 1970, tetapi masih disewakan oleh tergugat-3 P3MB. untuk jangka waktu 3 tahun mulai tanggal 1 Januari 1972 sampai dengan Desember 1974, berdasarkan perjanjian sewa-menyewa tanggal 1 April 1972 no. 41/P3MB/sewa/1972 (bukti P VI) ;

Menimbang, bahwa akan tetapi apakah kesalahan tersebut dapat dilimpahkan kepada penggugat yang mungkin tidak mengetahui keadaannya bahwa rumah tersebut telah dijual kepada tergugat-5 ? Apakah kemudian berhubung dianggap tanpa hak, maka terhadap diri penggugat dapat dilakukan pengusiran ?

Menimbang, bahwa adalah tidak adil kiranya bila langsung terhadap diri penggugat tersebut dilakukan perintah pengosongan, karena biar

bagaimana penggugat menghuni rumah tersebut adalah telah sejak lama (menurut SIM sejak tahun 1959, menurut keterangan RT. setempat sejak tahun 1962) dan lagi ketika surat keputusan pengosongan dikeluarkan dia penggugat sudah membayar uang sewanya sampai dengan Desember 1973 ;

Menimbang, bahwa menurut hemat Pengadilan sebaiknya, terhadap diri penggugat haruslah terlebih dahulu diberikan pemberitahuan, bahwa hak pemilikan rumah tersebut telah beralih kepada tergugat-5, telah dijual oleh Pemerintah kepada tergugat-5 tersebut, atau kalau seandainya pihak tergugat-5 tersebut sangat memerlukan rumah tersebut untuk keperluan tempat tinggalnya sendiri, berdasarkan pertimbangan ekonomis dan keadilan, Kantor Urusan Perumahan (tergugat-4) dapat memberi izin atas permintaan yang bersangkutan agar supaya hubungan sewanya penggugat tersebut dihentikannya (pasal 10 ayat 1 sub. b P.P. no. 49. tahun 1963), terhadap diri penggugat tidak boleh secara langsung dilakukan perintah pengosongan dengan alasan tergugat-5 mau memakainya sendiri sebelum sewanya penggugat tersebut berakhir atau dihentikannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum sewa menyewa yang berlaku pada umumnya bahwa penjualan barang yang disewakan tidak dapat memutuskan hubungan sewa menyewa yang telah ada sebelumnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap diri penggugat sebelum dilakukan perintah pengosongan terlebih dahulu haruslah diberi perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan hukum sewa-menyewa dan juga ketentuan seperti tersebut dalam pasal 3 P.P. no. 223 tahun 1961 ;

Menimbang, bahwa apabila membaca surat keputusan dari tergugat-4 K.U.P. s.k. no. 35/Kpts/73 tanggal 21 Agustus 1973, dengan segala pertimbangannya dari sub. 1 sampai dengan sub. 9, menurut pendapat Pengadilan sudah cukup memadai untuk dapat mengizinkan menghentikan hubungan sewa-menyewa antara penggugat dengan tergugat-3 tersebut. Akan tetapi kami kira belum dapat digunakan untuk diadakannya perintah pengosongan ;

Menimbang, bahwa kalau melihat pertimbangan-pertimbangan selanjutnya dari surat keputusan tergugat-4 tersebut di atas (T IVa sub 11), maka dapat ditarik kesimpulan bahwa sebenarnya permohonan dari tergugat-5 tersebut adalah belum memadai, karena penyediaan akomodasi rumah pengganti untuk pihak penggugat belumlah dinilai layak sesuai dengan surat Edaran Menteri Sos. R.I. No. Huk. 2-1-2 tahun 1965, padahal soal ini justru diwajibkan terhadap diri tergugat-5 selaku

pembeli, sebagaimana disebutkan dalam pasal 3 P.P. no. 223 tahun 1961 jo. S.K. no. Peta 7/DA/229/7/ sub. 7 dan 8 (bukti P III) ;

Menimbang, bahwa dengan adanya pertimbangan tersebut di atas, maka berarti pula adil dari pihak tergugat—4 dan tergugat—5 tentang telah disediakan rumah/akomodasi pengganti di Jalan Pulo Laut no. 3 Bandung, yang disangkal kebenarannya oleh pihak penggugat, maka dengan sendirinya telah terjawab dan ternyata tidak layak adanya ;

Menimbang, bahwa selama tergugat—5 tersebut belum menyediakan rumah pengganti yang layak bagi penggugat, maka terhadap diri penggugat tidak dapat dilakukan perintah pengosongan ;

Menimbang, bahwa dalam kasus sekarang ini, telah ternyata terjadi bahwa penggugat telah menerima surat keputusan dari tergugat—4 yang memerintahkan pengosongan dengan surat keputusannya no. 35/Kpts/73 tanggal 21 Agustus 1973, padahal penggugat adalah selaku penghuni yang sudah lama dan masih terikat perjanjian sewa-menyewa dengan tergugat—3 dan selain itu untuk penggugat belum disediakan perumahan pengganti yang layak, maka berdasarkan semua pertimbangan kami tersebut di atas, cukup beralasan untuk menyatakan bahwa tindakan atau perbuatan tergugat—4 tersebut adalah melawan hukum atau tidak sesuai dengan rasa kepatutan (onrechtmatige overheidsdaad) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan tersebut maka sebaiknya surat keputusan dari tergugat—4 tersebut, surat keputusan no. 35/Kpts/73 tanggal 21 Agustus 1973 dicabut kembali oleh tergugat—4 K.U.P. Bandung tersebut dan menyatakan bahwa surat keputusan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, gugatan penggugat terhadap diri tergugat—4 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa permohonan penggugat yang meminta supaya dinyatakan syah dan berharga terhadap penyitaan jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri (Panitera-pengganti) pada tanggal 27 September 1973 no. 297/73/C/Bdg atas tanah dan rumah Jalan Van Deventer no. 4A Bandung ;

Menimbang, bahwa mengingat telah ternyata tanah/rumah tersebut di atas adalah telah secara resmi dan syah dibeli oleh tergugat—5, dan tergugat—5 tersebut selaku pemiliknya adalah berkeberatan dengan diadakannya conservatoir beslag atas rumah/tanah tersebut; maka Pengadilan menganggap bahwa conservatoir beslag tersebut tidak cukup beralasan untuk terus dipertahankan, karenanya permohonan penggugat ter-

sebut tidak dapat dikabulkan, dan karena itu penyitaan atas rumah/tanah tersebut harus dicabut kembali ;

Menimbang, bahwa ternyata bahwa pihak tergugat—4 adalah pihak yang dikalahkan, maka ia harus dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat titel IX dari H.I.R. dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

MEMUTUSKAN

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan, bahwa tergugat—4 telah melakukan tindakan penguasa yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) ;
3. Menyatakan, bahwa surat keputusan dari tergugat—4 surat keputusan no. 35/Kpts/73 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menghukum tergugat—4 untuk membayar ongkos perkara yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp. 14.000,— (empat belas ribu rupiah) ;
5. Memerintahkan supaya penyitaan conservatoir atas rumah/tanah di Jalan Van Deventer no. 4A Bandung (barang sengketa) yang dilakukan oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 September 1973 No. 297/73/C/Bdg, diangkat/dicabut kembali ;
6. Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan di Bandung pada hari Kamis, tanggal 21 Nopember 1900 tujuh puluh empat, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl.I Bandung dengan Ny. Nurwati Saleh SH, Hakim Ketua, Burhan SH, dan Illmuddin SH, Hakim-hakim Anggota, dan pada saat itu juga keputusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka dengan dihadiri oleh kuasa penggugat, kuasa tergugat—1, kuasa tergugat—4, tergugat—5 serta Ny. Wartningsih R., Panitera-Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, sedangkan tergugat—2 dan tergugat—3 tidak hadir.