

Hukum Sipil :

Jual beli tanah/rumah tersebut tidak mungkin sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri para tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedang pembeli yang sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang warga negara asing. Dengan demikian perjanjian jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (ongoorloofde oorzaak), yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan tersebut dalam pasal 5 jo 21 Undang-undang Pokok Agraria.

Putusan Mahkamah Agung tgl. 25-9-1980 No. 147 K/Sip/1979.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Liem Swie Tjhoen*, tinggal di Jalan A. Jais Gang XI/37 Surabaya;
2. *Je Hong Wan*, tinggal di Jalan Kedondong Lor Gang I/6 A, Surabaya, penggugat-penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-tergugat/pembanding;

m e l a w a n :

Bintoro Sumargo (dh. *Go Khong Bing*), tinggal di Jalan Adas No. 11 Surabaya, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat/terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

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

bahwa pada tahun 1961 antara penggugat asli dengan kuasa pemilik rumah/persil Jalan Adas No. 11 dan 15 Surabaya, telah terjadi persetujuan jual-beli atas kedua rumah/persil tersebut;

bahwa oleh karena pada saat itu penggugat asli masih Warga Negara Asing, maka atas saran tergugat asli I, jual beli rumah/persil sengketa tersebut diatas namakan tergugat asli I dan tergugat asli II, sehingga kemudian lahirlah 2 buah akte Notaris perjanjian jual beli pura-pura No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961 antara kuasa pemilik rumah/persil sengketa dengan tergugat asli I dan II;

bahwa sebagai bukti akte No. 145 dan 146 tersebut bukan perjanjian sebenarnya maka hingga tahun 1973 jual beli tersebut tidak dibalik namakan;

bahwa kini tergugat asli I dan II masing-masing bermaksud menguasai/memiliki persil/rumah sengketa tersebut;

bahwa banyak saksi-saksi yang mengetahui persil/rumah sengketa tersebut sebenarnya adalah hak milik penggugat asli dan bahwa tergugat asli I dan II hanya sekedar dipinjam namanya saja;

bahwa secara damai penggugat asli telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut namun selalu tidak berhasil;

bahwa oleh karena itu penggugat asli mohon agar diletakkan conservatoir beslag lebih dahulu atas persil/rumah sengketa serta menuntut Pengadilan Negeri Surabaya agar mengambil keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. Menyatakan menurut hukum, bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari pada persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya.

II. Menyatakan, bahwa akte jual beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, adalah hanya pura-pura, dan oleh karenanya batal.

III. Menyatakan untuk Hukumi, oleh karena jual-beli berdasarkan akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, atas nama tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli, hanya pura-pura saja dan batal, maka oleh karenanya dinyatakan batal juga pembalikan nama di dalam buku tanah yang bersangkutan mengenai persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, atas nama masing-masing tergugat I dan tergugat II, bilamana pembalikan nama itu telah dilakukan.

IV. Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan itu.

V. Menghukum tergugat I dan tergugat II membayar seluruh biaya perkara.

Setidak-tidaknya memberikan keputusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik.

bahwa sebaliknya terhadap gugatan tersebut tergugat asli telah mengajukan gugatan rekompensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa tergugat-tergugat asli adalah pemilik sah dari persil/rumah sengketa sebagaimana dibuktikan dengan akte jual beli No. 145 dan 146;

bahwa sebelum tergugat asli membelinya, persil/rumah sengketa tersebut telah dihuni oleh penggugat asli dan setelah dibeli oleh tergugat asli, rumah/persil sengketa tersebut telah dipinjamkan dengan cuma-cuma untuk ditempati oleh penggugat asli;

bahwa karena tergugat asli memerlukan rumah, maka rumah/persil sengketa tersebut akan dijual untuk membeli rumah lain dan penggugat asli menyatakan akan membeli sendiri rumah/persil tersebut, akan tetapi sampai kini tidak dibelinya malahan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Surabaya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas tergugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar mengambil keputusan dalam rekompensi yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah dari pada persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya.

2. menghukum tergugat dalam waktu 8 hari setelah putusan ini menyerahkan persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya dalam keadaan kosong dan siap untuk ditempati kepada penggugat.

3. menyatakan bahwa putusan ini dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun diajukan permohonan banding/kasasi ataupun diajukan perlawanan.

4. menghukum penggugat dalam kompensi dan tergugat dalam rekompensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam kompensi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sebenarnya dari pada persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya;

Menyatakan bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura; oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Dalam rekonsensi :

Menolak gugatan penggugat rekonsensi;

Dalam konsensi dan rekonsensi :

Menghukum para tergugat konsensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini diambil, ditaksir sebesar Rp. 3.150,- (tiga ribu seratus lima puluh rupiah);

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat-tergugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan keputusannya tanggal 24 April 1978 No. 28/1978 Perdata, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari tergugat dalam konsensi/penggugat dalam rekonsensi peming;

Dalam konsensi :

Memperbaiki Keputusan Konsensi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt, sehingga diktumnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut Hukum bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 di Surabaya;

Menyatakan, bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah Jalan Adas No, 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura; oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam rekonsensi :

Menguatkan Keputusan Rekonsensi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Perdata;

Dalam kompensi dan rekonsensi :

Menghukum para tergugat dalam kompensi/penggugat dalam kompensi pembanding untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding yang sampai sekarang direncanakan sebesar Rp. 1.050,- (seribu lima puluh rupiah);

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 18 Juli 1978 kemudian terhadapnya oleh tergugat-tergugat/pembanding (dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 1978) diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Juli 1978 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 28/1978 Kasasi yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 1978 itu juga;

bahwa setelah itu oleh penggugat/terbanding yang pada tanggal 22 Agustus 1978 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-tergugat/pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Agustus 1978;

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, me

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri telah salah mengetrapkan hukum karena pembeli dengan tujuan memiliki persil/ rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah dilarang berdasarkan pasal 21 (1) jo. 26 (2) Undang-undang Pokok Agraria 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

pasal 21 (1) Undang-undang Pokok Agraria 1965 : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

pasal 26 (2) Undang-undang Pokok Agraria 1965 : Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri telah salah dengan berani menyatakan tergugat dalam kasasi sebagai pembeli sebenarnya padahal Go Kong Bing/tergugat dalam kasasi pada saat itu berstatus Warga Negara Asing (pada saat tahun 1961) dan untuk pembelian tersebut ia tidak diperkenankan oleh Undang-undang.

3. Bahwa alat bukti akte Notaris dari penggugat untuk kasasi dilumpuhkan oleh 3 saksi dan sumpah suppletoir dari tergugat dalam kasasi jadi bukan dilumpuhkan oleh alat bukti tulisan yang lain. Lagi-pula alat-alat bukti tergugat dalam kasasi tersebut merupakan alat bukti untuk melanggar hukum (yaitu agar hakim menyatakan tergugat

dalam kasasi/warga negara asing sebagai pembeli yang sebenarnya) dan ini merupakan pelanggaran dalam hukum pembuktian.

4. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah melanggar hukum pembuktian sehingga berakibat berat sebelah cenderung membenarkan alat bukti yang lemah sebagai bukti :

a. bukti Akte Notaris jual-beli No. 145 dan No. 146 dilumpuhkan dengan dinyatakan pura-pura dan batal oleh 3 kesaksian dan sumpah tambahan.

b. dari alat-alat bukti penggugat untuk kasasi yaitu bukti-bukti :

1. T II.3 Perjanjian jual-beli akte Notaris No. 146 (bukti K II)

2. T II.2 s.d.a. akte Notaris No. 145 (bukti K I)

3. T II.3 Surat tindakan pernyataan dari tergugat I/penggugat untuk kasasi yang menyatakan tidak keberatan bahwa oleh penghuni/penggugat mengadakan perbaikan tambahan bangunan pada rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya (bukti K III)

4. bukti T-1 merah, mengenai penyelesaian permohonan izin pemindahan hak atas tanah bekas hak eigendom verponding No. 1731 Jalan Adas No. 15 Surabaya,

bahwa dari segala alat-alat bukti penggugat untuk kasasi tersebut di atas menunjuk pada kewajiban-kewajiban hukum dari penggugat untuk kasasi yang telah dilakukan secara wajar pada pemilik persil/rumah sengketa tersebut.

5. Bahwa jika benar-benar tergugat dalam kasasi mengaku pembeli sebenarnya, dan penggugat untuk kasasi hanya dianggap pura-pura membeli atas nama tergugat dalam kasasi, mengapa akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tidak lantas diambil dari tangan para penggugat untuk kasasi oleh tergugat dalam kasasi setelah selesai perjanjian jual-beli di muka Notaris ?

6. Bahwa Pengadilan Tinggi salah mengetrapkan hukum dengan mengatakan bahwa akte-akte jual-beli No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal sehingga keputusan Pengadilan Tinggi tersebut mengandung kontradiksi hukum karena : akte-akte tersebut dianggap pura-pura dan dibatalkan sedangkan tergugat dalam kasasi dinyatakan sebagai pembeli sebenarnya ?

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 2

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, (i.e. Undang-

undang Pokok Agraria tahun 1960);

bahwa walaupun akta jual-beli No. 145 dan No. 146 harus dinyatakan batal, karena terbukti rumah dan tanah sengketa bukan milik tergugat asal I dan tergugat asal II, namun penggugat asal tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan rumah sengketa karena :

1. dengan dibatalkannya akte jual-beli berarti rumah dan tanah sengketa kembali kepada pemilik semula.

2. pada waktu diadakan perjanjian jual-beli, penggugat asal masih berstatus Warga Negara Asing sehingga tidak mungkin membeli tanah hak milik;

bahwa lagi pula jual-beli tanah/rumah sengketa tersebut tidak mungkin sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri yang menyatakan bahwa para tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, karena pembeli sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang Warga Negara Asing. Sehingga dengan begitu perjanjian jual-beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh Undang-undang (ongeorloofde oorzaak) yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan yang tersebut dalam pasal 9 jo 21 Undang-undang Pokok Agraria;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi : Liem Swie Tjhoen dk. tersebut dan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya sekedar mengenai amar ke 2 dan memperbaiki amar-amar lainnya tersebut, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebut di bawah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini penggugat-penggugat untuk kasasi/tergugat-tergugat asal sebagai pihak yang tetap dikalahkan harus membayar semua ongkos-ongkos perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun 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-penggugat untuk kasasi: 1. Liem Swie Tjhoen 2. Ie Hong Wan tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 24 April 1978 No. 28/1978 Perdata dan keputusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt. tersebut

Dan dengan mengadili sendiri :

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan batal akte jual beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961;

Menyatakan batal pembalikan nama dalam buku tanah yang bersangkutan mengenai persil/rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah Jalan Adas No. 15 Surabaya atas nama masing-masing tergugat I dan tergugat II;

Menyatakan sah dan berharga conservatoir beslag yang telah diadakan;

Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam rekonpensasi :

Menolak gugatan penggugat dalam rekonpensasi;

Dalam konpensasi dan rekonpensasi :

Menghukum penggugat-penggugat untuk kasasi/tergugat-tergugat dalam konpensasi/penggugat-penggugat dalam rekonpensasi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, maupun tingkat banding dan tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 2.130,- (dua ribu seratus tiga puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 25 September 1980 dengan Indroharto SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH dan S. Hendrotomo SH, sebagai Hakim-hakim—Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu tanggal 4 Oktober 1980 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH dan S. Hendrotomo SH Hakim-hakim—Anggauta, dan Nawangsih Soetardi SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR DI SURABAYA, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkaranya :

1. *Liem Swie Tjhoen*, bertempat tinggal di Jalan A. Jais XI/37 Surabaya,

2. *Ie Hong Wan*, bertempat tinggal di Jalan Kedondong Lor I/6 a. Surabaya, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Kantor Parsih Effendi, pengacara bertempat tinggal di Jalan Praban Tengah No. 2 Surabaya sebagai kuasa mengajukan dan menanda tangani surat permohonan ini, selanjutnya disebut sebagai para tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonsensi pembanding;

melawan :

Bintoro Sumargo (d/h *Go Khong Bing*), bertempat tinggal di Jalan Adas No. 11 Surabaya, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Kantor : 1. R. Soetejo Prawirohamidjojo, SH 2. Wibisono SH, 3. J. Widada Puspana SH, pengacara bertempat tinggal di Jalan Dharmawangsa Dalam No. 3 di Surabaya, sebagai kuasa mengajukan dan menanda tangani surat permohonan ini selanjutnya disebut sebagai penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonsensi terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

Tentang kejadian-kejadian :

Mengutip uraian-uraian tentang hal ini yang termuat dalam turunan putusan dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri di Surabaya dalam perkaranya kedua belah pihak yang di muka umum di hadapan mereka, tertanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt, yang amarnya ber-

bunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sebenarnya dari pada persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya;

Menyatakan bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura;

Oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Dalam rekonsensi :

Menolak gugatan penggugat rekonsensi;

Dalam kompensi dan rekonsensi :

Menghukum para tergugat kompensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini diambil ditaksir sebesar Rp. 3.150,- (tiga ribu seratus lima puluh rupiah);

Membaca surat pernyataan yang dibuat oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 30 Nopember 1974 No. 185/1974 Pdt, Parsih Effendi sebagai kuasa dari para tergugat : tergugat I Liem Swie Tjhoen, tergugat 2. le Hong Wan, para tergugat dalam kompensi/penggugat dalam rekonsensi pembanding, mengajukan permohonan agar supaya perkaranya melawan pihak lawannya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya dengan seksama;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini baik para tergugat dalam kompensi/penggugat dalam rekonsensi pembanding maupun penggugat dalam kompensi/tergugat dalam rekonsensi terbanding;

Tentang hukum :

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari para tergugat dalam kompensi/penggugat dalam rekonsensi pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara

yang ditetapkan di dalam Undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapatlah diterima;

Menimbang, bahwa tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonpensi pbanding dan penggugat dalam konpensi/tergugat dalam rekonpensi terbanding tidak mengajukan memori banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt tersebut;

Dalam konpensi :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat dengan nilai pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini adalah sudah tepat dan benar dan oleh karenanya secara mutatis mutandis pertimbangan-pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Surabaya tersebut dianggap pula tercantum sebagai pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi di sini;

Menimbang, bahwa akan tetapi ternyata dalam petitum gugatan mohon dinyatakan sebagai pembeli yang sebenarnya sedangkan diktum Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya, sehingga Pengadilan Tinggi akan memperbaiki bunyi diktum Pengadilan Negeri Surabaya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 288/1973 Pdt tanggal 18 Nopember 1974 dalam konpensi harus dikuatkan, akan tetapi dengan perbaikan sehingga amarnya berbunyi sebagaimana tersebut di bawah ini :

Dalam rekonpensi :

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan-pertimbangan Hakim tersebut di atas secara mutatis-mutandis dianggap pula tercantum sebagai pertimbangan-pertimbangan Hukum di sini;

Menimbang, oleh karena itu jelas bahwa gugatan rekonpensi harus pula ditolak dan Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt dalam rekonpensi dikuatkan;

Menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt;

Dalam konpensi dan rekonpensi :

Menimbang, bahwa para tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonpensi pbanding ada di pihak yang kalah, maka seharusnya kepadanya dibebani ongkos perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding;

Memperhatikan pasal-pasal perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekompensi pbanding;

Dalam konpensi :

Memperbaiki keputusan konpensi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt, sehingga diktumnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut Hukum bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 di Surabaya;

Menyatakan, bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura;

Oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam rekompensi :

Menguatkan keputusan rekompensi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Perdata;

Dalam konpensi dan rekompensi :-

Menghukum para tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekompensi pbanding untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding yang sampai sekarang direncanakan sebesar Rp. 1.050,- (seribu lima puluh rupiah);

Demikianlah diputus pada hari Senen, tanggal 24 April 1900 tujuh puluh delapan, oleh kami L. Rukmini SH, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi tersebut sebagai Hakim Tunggal dan pada hari serta tanggal itu juga putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Ny. Koesroemi, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUIHANAN YANG
MAHA ESA**

PENGADILAN NEGERI SURABAYA yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah mengambil keputusan sebagai berikut dalam perkaranya :

Bintoro Sumargo (d/h. Go Khong Bing), bertempat tinggal di Surabaya, di Jalan Adas No. 11, selanjutnya disebut penggugat, yang dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Surabaya, di Jalan Dharmawangsa Dalam No. 3, yaitu di Kantor kuasanya Wibisono S.H., yang berdasarkan surat kuasa tanggal 11 Juni 1973, untuk dan atas nama penggugat membuat, menanda tangani dan memasukkan surat gugatan ini, penggugat;
m e l a w a n

Liem Swie Tjhoen, bertempat tinggal di Surabaya, di Jalan A. Jais Gang XI/37, tergugat I,

Je Hong Wan, bertempat tinggal di Surabaya, di Jalan Kedondong Lor Gang I/6A, tergugat II.

Pengadilan Negeri Surabaya;
Telah memeriksa surat-surat dalam perkara;
Telah mendengar pihak-pihak;
Telah mendengar keterangan para saksi;

Tentang duduknya perkara (kompensi)

Menimbang, bahwa penggugat dalam surat gugatannya bertanggal 24 Juli 1973 telah mengemukakan sebagai berikut :

Bahwa pada kira-kira tahun 1961, saudara Tan Djie Teng selaku kuasa pemilik persil/rumah jalan Adas No. 11 dan jalan Adas No. 15 Surabaya, datang kepada penggugat, menawarkan persil/rumah jalan Adas No. 11 dan jalan Adas No. 15 Surabaya kepada penggugat untuk dibeli;

Bahwa antara penggugat dengan kuasa pemilik rumah setelah terjadi tawar menawar, akhirnya disetujui harga penjualan/pembelian persil/rumah jalan Adas No. 11 dan jalan Adas No. 15 Surabaya kepada penggugat;

Bahwa oleh karena penggugat pada saat itu masih berstatus sebagai warga negara asing, oleh karena permohonan menjadi warga negara Indonesia belum dikabulkan, maka penggugat memperoleh advis untuk mencari familie atau kenalan warga negara Indonesia yang baik untuk dipinjam namanya;

Bahwa oleh karena hubungan antara penggugat dengan tergugat I pada saat itu adalah baik, penggugat minta bantuan dari pada tergugat I, untuk pinjam nama tergugat I dalam jual-beli dua buah rumah/persil jalan Adas No. 11 dan jalan Adas No. 15 Surabaya yang dimaksud;

Bahwa atas saran tergugat I, maka jual-beli rumah yang dimaksud, sebuah diatas namakan tergugat I dan sebuah lagi diatas namakan tergugat II;

Bahwa oleh karena itu, lahirilah dua buah perjanjian pura-pura di hadapan Notaris, yaitu akte perjanjian jual-beli No. 145 tanggal 21 September 1961 dan akte perjanjian jual-beli No. 146 tanggal 21 September 1961, antara kuasa pemilik rumah dengan masing-masing tergugat I dan tergugat II, yang hakekatnya adalah suatu perjanjian jual-beli antara kuasa pemilik rumah dengan penggugat;

Bahwa penggugat mohon dicatat, sebagai bukti bahwa akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961 adalah bukan perjanjian sebenarnya, maka oleh karena itu hingga tahun 1973 jual-beli itu tidak dibalik namakan;

Bahwa akan tetapi tidak terduga, kini tergugat I dan tergugat II masing-masing bermaksud tidak baik dan bermaksud untuk menguasai/memiliki masing-masing persil/rumah jalan Adas No. 11 dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya;

Bahwa penggugat untuk ini pernah minta bantuan pada Bapak Pitojo (d/h Kwee Tjhing Piet) untuk berunding dengan tergugat I dan tergugat II, agar tergugat I dan tergugat II mau mengakui hak-hak penggugat, akan tetapi dengan tidak terduga, walaupun hak-hak penggugat itu diakui, tergugat I dan tergugat II minta uang dalam jumlah besar dari penggugat;

Bahwa oleh karenanya terpaksa penggugat kini mengajukan perkara ini ke hadapan Pengadilan Negeri Surabaya, agar penggugat memperoleh kebenaran dan keadilan;

Bahwa penggugat mohon dicatat, bahwa dalam perkara ini ada berbagai saksi-saksi yang mengetahui bahwa persil/rumah jalan Adas No. 11 dan Adas No. 15 Surabaya itu sebenarnya adalah milik penggugat, dan bahwa tergugat I dan tergugat II itu hanya sekedar dipinjam

nama;

Bahwa khawatir bahwa gugatan penggugat nanti akan sia-sia belaka, maka penggugat mohon agar atas persil/rumah jalan Adas No. 11 dan jalan Adas No. 15 Surabaya diadakan penyitaan konservatoir terlebih dahulu;

Maka berdasarkan atas semua alasan-alasan yang diuraikan di atas, sudilah Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memerintahkan penyitaan konservatoir atas persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, dan selanjutnya agar Pengadilan Negeri Surabaya memberikan suatu Keputusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, sekalipun ada perlawanan atau banding :

I. Menyatakan menurut Hukum, bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari pada persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya;

II. Menyatakan, bahwa akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, adalah hanya pura-pura, dan oleh karenanya batal;

III. Menyatakan untuk Hukum, oleh karena jual-beli berdasarkan akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, atas nama tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli, hanya pura-pura saja dan batal, maka oleh karenanya dinyatakan batal juga pembalikan nama di dalam buku tanah yang bersangkutan mengenai persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, atas nama masing-masing tergugat I dan tergugat II, bilamana pembalikan nama itu telah dilakukan;

IV. Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan itu;

V. Menghukum tergugat I dan tergugat II membayar seluruh biaya perkara;

Setidak-tidaknya memberikan keputusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri telah berusaha mendamaikan pihak-pihak, tetapi sia-sia belaka;

Memperhatikan dan mengambil segala yang terurai dalam berita acara pemeriksaan.

Tentang hukum (dalam kompensi)

Menimbang, bahwa gugatan penggugat adalah sebagai tertera dalam surat gugatan tanggal 24 Juli 1973, daftar No. 288/1973 Pdt.

Menimbang, bahwa para tergugat dalam jawabannya mengajukan tangkisan yang pada pokoknya ialah bahwa tergugat I tidak tahu menahu tentang hal-hal/kejadian-kejadian yang didalihkan oleh penggugat di dalam dalil 2, 3 dan 4 dari surat gugat dan oleh karenanya tergugat tidak menanggapinya;

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Oktober 1961 dengan melalui Kantor Notaris Anwar Mahajuddin, tergugat I telah mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria untuk mendapat izin pemindahan hak menurut Undang-undang No. 24/1954, persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya;

Menimbang, bahwa tergugat II tidak kenal dan belum pula pernah mengadakan hubungan apapun dengan penggugat, oleh karena itu tidak masuk akal bilamana nama tergugat II dipakai untuk perjanjian jual-beli rumah seperti didalihkan oleh penggugat dalil 6 surat gugatan,

Menimbang, bahwa tergugat II pada tahun 1961/1962 telah mengajukan permohonan balik nama atas persil hak eigendom verponding No. 1731 yang terletak di Jalan Adas No. 15;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan sangkalannya para tergugat mengajukan bukti-bukti, yaitu :

T-I. Surat panggilan Kota Praja Surabaya kepada tergugat II yaitu untuk menyelesaikan permohonan idzin pemindahan hak atas tanah hak eigendom verponding No. 1731, terletak di Jalan Adas No. 15 Surabaya.

T-II. Perjanjian jual-beli No. 146.

T-II.1. Turunan ekspedisi ke II surat permohonan kepada Menteri Agraria untuk mendapat idzin pemindahan hak.

T-II.2. Perjanjian jual-beli No. 145; menyelesaikan permohonan idzin pemindahan hak atas tanah hak eigendom verponding No. 1731 terletak di Jalan Adas No. 15 Surabaya.

T-II.3. Perjanjian jual-beli No. 146.

T-II.1. Turunan ekspedisi ke II surat permohonan kepada Menteri Agraria untuk mendapatkan idzin pemindahan hak.

T-II.2. Perjanjian jual-beli No. 145.

T-I. Permohonan kepada Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran tanah untuk peralihan hak Guna Bangunan.

Adas No. 15 Surabaya dengan nama Ie Hong Wan (tergugat II) yaitu Akte No. 146.

Sedang menurut keterangan Tan Djie Teng sebelumnya sama sekali tidak pernah kenal dengan para tergugat dan baru tahu sewaktu penanda tangan akta jual-beli di hadapan Notaris Anwar Mahajuddin. Dengan demikian maka apabila tergugat II dalam sangkalan mengemukakan, bahwa tidak kenal dan belum pernah berhubungan dengan penggugat adalah sudah sesuai dengan keterangan saksi Tan Djie Teng, karena tergugat II dipakai namanya atas penunjuk dari tergugat I, karena tergugat II adalah teman baik dari tergugat I.

Pula saksi Tan Djie Teng tidak pernah menawarkan rumah-rumah tersebut kepada orang lain, selain hanya kepada penggugat dan belum pernah melihat atau kenal kepada kedua tergugat sebelum penanda tangan akte di muka Notaris.

Bahwa Saksi Untung Soenarjoko menerangkan sebagai berikut : bahwa ia (saksi) sebagai penghuni rumah Jalan Adas No. 15 mengetahui bahwa rumah yang didiaminya itu adalah milik dari Firma Wan Ho. Tetapi pada tahun 1962 ketika membayar uang sewa rumah, ditolak oleh Firma Wan Ho dengan alasan, bahwa rumah tersebut telah dijual kepada penggugat.

Untuk ini saksi minta keterangan tertulis dari Firma Wan Ho. Tetapi keterangan tersebut tertulis bahwa pembeli rumah tersebut adalah Ie Hong Wan. Kemudian dimintakan penyelesaian kepada kuasa Firma Wan Ho, yang menerangkan bahwa karena pembeli (penggugat) masih berstatus W.N.A. maka dipakailah nama orang lain yaitu Ie Hong Wan.

Bahwa saksi Tan Liam menerangkan sebagai berikut : bahwa saksi kenal baik dengan penggugat maupun dengan pemilik rumah Jalan Adas No. 11 dan 15 yaitu Djie Hwa Tjien Nio (Firma Wan Ho). Maka oleh karena itu ia tahu betul bahwa yang membeli rumah tersebut adalah penggugat. Tetapi karena penggugat pada waktu itu masih berstatus W.N.A. maka terpaksa pinjam nama orang lain yang menurut anggapan-nya dapat dipercaya. Dalam hal ini yaitu Liem Swie Tjoen dan Ie Hong Wan (tergugat I dan tergugat II).

Saksi diberitahu pula oleh kuasa Firma Wan Ho bahwa pembelian tersebut telah dibayar lunas oleh penggugat, dan pembayaran dilangsungkan di Pasar Bong.

Kemudian sekitar bulan Mei 1973 saksi tahu bahwa ada cekcok antara penggugat dengan Liem Swie Tjoen (tergugat I) yang minta supaya penggugat membeli rumah Jalan Adas No. 11 dan 15 dengan harga

T-II.3. Surat pernyataan dari tergugat I yang menyatakan tidak keberatan bahwa oleh penghuni (penggugat) diadakan perbaikan (perubahan) tambahan bangunan pada rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya. T-II.4.5.6. Pajak jalan yang dikenakan terhadap tergugat I.

T-II.7. Kwitansi pembayaran Pajak Verp dan Pajak Jalan 1962 dan 1963 untuk persil Jalan Adas No. 11 Verponding No. 1731.

T-I.3. Poswesel tentang sewa rumah dari penghuni Jalan Adas No. 15 yang dikirimkan kepada tergugat II.

T-I.4.3.5.6. Pajak Jalan yang dikenakan terhadap tergugat II.

T-I.7. Kwitansi pembayaran Pajak Verponding dan Pajak Jalan 1962 dan 1963 untuk persil Jalan Adas No. 15 Verponding No. 1731.

T-I.8. Poswesel pembayaran sewa rumah dari penghuni Jalan Adas No. 15 kepada tergugat I dan tergugat II.

Menimbang bahwa penggugat atas adanya jawaban para tergugat tersebut guna menguatkan dasar gugatannya telah mengajukan saksi-saksi 1. Ian Dje Teng, 2. Untung Sunarjoko dan 3. Tan Liam

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat-tergugat dihubungkan kesaksian dari para saksi-saksi yang diajukan oleh pihak penggugat maka Pengadilan berpendapat sebagai berikut

Bahwa Ian Dje Teng menerangkan sebagai berikut bahwa ia sebagai kuasa dari pemilik rumah Jalan Adas No. 11 dan 15 yaitu Ny. Dje Hwa Tjen Nio (Firma Wan Ho) sudah kenal lama dengan penggugat, dan pada tahun 1961 saksi datang pada penggugat untuk menawarkan rumah Jalan Adas No. 11 dan 15 dimana penggugat sebagai penghuni rumah Jalan Adas No. 11

Kemudian terjadi jual-beli antara penggugat dengan saksi dengan ketentuan harga Rp. 50.000. Dan saksilah yang menerima pembayaran harga tersebut dari tangan penggugat sebelum diadakan perjanjian di muka Notaris

Tetapi karena terbentur pada peraturan Pemerintah bahwa W.N.A. tidak boleh membeli rumah, maka penggugat akan meminjam/memakai nama orang lain yaitu teman baiknya yang bernama Liem Swie Tjoen/tergugat I/dan atas saran dari Liem Swie Tjoen ini supaya untuk rumah yang satunya dipinjam nama kawan Liem Swie Tjoen yaitu Ie Hong Wan (tergugat II), dengan demikian maka di muka Notaris perjanjian dibuat dengan nama tergugat I (Liem Swie Tjoen) yaitu untuk rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya yaitu akte No. 145 sedang rumah Jalan

pasaran.

Menimbang, bahwa sebaliknya pihak tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa ia tidak tahu menahu tentang apa yang didalilkan oleh penggugat dalam penuntutan punt 2, 3, 4. (yaitu proses sampai terjadinya jual-beli rumah Jalan Adas No. 11 dan 15);

Para tergugat berpegang pada akte Notaris No. 145 dan 146. Tetapi hal ini dilumpuhkan oleh keterangan saksi Tan Djie Teng sebagai kuasa dari pihak rumah Jalan Adas No. 11 dan 15 yang melakukan jual-beli rumah tersebut dengan penggugat. Dan menerima uang harga rumah tersebut juga dari penggugat. Sedangkan terhadap kedua tergugat sebelumnya tidak kenal sama sekali. Baru mengenalnya pada waktu diadakan perjanjian jual-beli di muka Notaris.

Adapun, mengapa yang mengadakan perjanjian Notaris bukan antara pembeli dengan penjual, melainkan antara penjual dengan orang lain, maka menurut keterangan saksi ialah karena pembeli/penggugat pada waktu itu masih berstatus W.N.A. sehingga harus meminjam nama orang lain yang dianggapnya dapat dipercaya (yaitu para tergugat).

Menimbang, bahwa adapun pajak jalan yang ditulis atas nama para tergugat, hal ini belum dapat dijadikan dasar bahwa mereka adalah pemilik dari rumah tersebut, karena apabila akte jual-beli itu atas nama mereka, otomatis surat pajak jalanpun juga atas nama mereka; Begitu pula dengan bukti surat permohonan kepada Menteri Agraria untuk mendapatkan idzin pemindahan hak, tidaklah pula dapat digunakan sebagai pegangan bahwa mereka adalah yang mempunyai hak atas bangunan tersebut, selama hak tersebut belum tertulis atas nama mereka.

Menimbang, bahwa untuk menambah keyakinan, maka Pengadilan memandang perlu memerintahkan pada penggugat untuk mengangkat sumpah;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat dihubungkan dengan keterangan-keterangan di bawah sumpah dari para saksi ditambah dengan sumpah dari pada penggugat maka Pengadilan berpendapat bahwa sebagai pembeli yang sebenarnya dari persil (rumah) Jalan Adas No. 11 dan 15 Surabaya adalah penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan penggugat terhadap para tergugat adalah terbukti maka gugatan penggugat patut dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa para tergugat berada di pihak yang dikalahkan, maka biaya perkara patut dibebankan kepadanya;

Uraian rekonsensi :

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dalam rekonsensi, tergugat I dalam gugatan asli, mengemukakan gugatannya sebagai berikut :

bahwa penggugat dalam rekonsensi selanjutnya disebut "penggugat" mohon agar supaya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam rekonsensi dianggap termasuk pula dalam bagian rekonsensi ini.

bahwa penggugat dalam rekonsensi/penggugat adalah pemilik yang sah dari persil/rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya sebagaimana dengan ini dibuktikan dengan akte tanggal 21 September 1961 No. 145 Notaris Anwar Mahajuddin yang turunannya dilampirkan bersama ini (bukti T-II.2 merah);

bahwa persil/rumah tersebut di atas sebelum penggugat beli/menjadi milik penggugat telah ditempati/dihuni oleh tergugat dalam rekonsensi selanjutnya disebut "tergugat";

bahwa olah karena hal tersebut di atas, mengingat pula penggugat telah kenal kepada tergugat, maka setelah menjadi milik penggugat rumah tersebut masih tetap digugatkan/pinjarkan kepada tergugat dengan cuma-cuma untuk ditempatinya;

bahwa oleh karena penggugat sendiri membutuhkan rumah, maka penggugat bermaksud menjual rumah penggugat yang dipinjam secara cuma-cuma tersebut di atas, agar supaya dapat menggunakan uang hasil penjual rumah tersebut untuk membeli rumah lain;

bahwa maksud penggugat tersebut di atas pada pertengahan bulan Mei 1973 penggugat beritahukan kepada tergugat;

bahwa atas pemberitahuan penggugat kepada tergugat tersebut di atas, tergugat menyatakan berhasrat membeli sendiri rumah tersebut asal cocok harganya dan mohon waktu untuk berfikir-fikir.

bahwa akan tetapi kemudian ternyata bahwa tergugat bukan saja tidak membeli rumah tersebut akan tetapi bahkan berusaha mempersulit penggugat dalam usahanya akan menjual rumah hak miliknya yang sedang dipinjam oleh tergugat itu dengan jalan mengajukan gugatan yang penuh kebohongan dan yang sama sekali tidak masuk akal sebagaimana ternyata dalam perkara terdaftar No. 288/1973 Perdata Pengadilan Negeri Surabaya;

bahwa dari uraian tersebut di atas kiranya Pengadilan telah dapat memperoleh gambaran tentang latar belakang dari pada gugatan penggugat yaitu tak lain ialah dengan maksud semata-mata mempersulit

penggugat untuk meminta kembali persil/rumah hak miliknya yang telah dipinjamnya dengan cuma-cuma itu dan sekaligus menunjukkan sifat tidak mengenal budi baik/tahu budi dari tergugat;

bahwa oleh karena itu terpaksa sekarang penggugat mohon kepada Pengadilan agar supaya tergugat diperintahkan untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan siap untuk ditempati persil/rumah yang terletak di Surabaya Jalan Adas No. 11 kepada penggugat;

bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas surat bukti yang tidak dapat/tidak mungkin dapat disangkal oleh tergugat maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun diajukan permohonan banding/kasasi atau perlawanan;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, maka tergugat dalam konpensi dan penggugat dalam rekonpensi mohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Surabaya memutuskan :

1. menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah dari pada persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya.

2. menghukum tergugat dalam waktu 8 hari setelah putusan ini menyerahkan persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya dalam keadaan kosong dan siap untuk ditempati kepada penggugat.

3. menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun diajukan permohonan banding/kasasi ataupun diajukan perlawanan.

4. menghukum penggugat dalam konpensi dan tergugat dalam rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa telah diusahakan untuk mendamaikan kedua belah pihak akan tetapi sia-sia belaka;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian keputusan ini perhatikanlah keterangan tentang keadaan-keadaan yang tercantum dalam berita acara persidangan dalam perkara ini.

Pertimbangan tentang hukum :

Menimbang, bahwa isi dan maksud gugatan rekonpensi yang diajukan oleh tergugat I konpensi sebagaimana tercantum dalam surat jawabannya tanggal 22 Oktober 1973 yang selanjutnya guna menyingkat dapat dianggap diulangi lagi di sini selengkapnya;

Menimbang, bahwa gugatan rekonpensi, tersebut karena tidak ada dasar/alasan hukumnya maka harus dinyatakan ditolak;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sebenarnya dari pada persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya;

Menyatakan bahwa akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura;

Oleh karena itu maka akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Dalam rekonpensasi :

Menolak gugatan penggugat rekonpensasi;

Dalam konpensasi dan rekonpensasi :

Menghukum para tergugat konpensasi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini diambil, ditaksir sebesar Rp. 3.150,— (tiga ribu seratus lima puluh rupiah).

Demikianlah, diputus hari ini Senen tanggal 18 Nopember 1974 oleh kami Ny. Soekesi BA, Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dan dihadiri oleh Ny. Soewarnianto, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, juga dihadiri oleh kuasa penggugat dan kuasa tergugat.