

Hukum Acara Perdata.

Sebagai penyewa, penggugat tidak mempunyai kedudukan (hoedanigheid) untuk dapat menggugat tentang (beralihnya) pemilikan.

Putusan Mahkamah Agung tgl. 27-1-1981 No. 213 K/Sip/1979.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Ny. Christien Lawalata;*

2. *Ny. Djulaeha*, keduanya bertempat tinggal di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, penggugat-penggugat untuk kasasi dahulu penggugat-penggugat/pembanding-pembanding;

m e l a w a n :

1. *Ny. Gan Koen Tjian*, bertempat tinggal di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung;

2. *W. Walandouw*, bertempat tinggal di Gang Saleh No. 10 Bandung;

3a *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia*, untuk tindakan *Direktur Jenderal Agraria*;

3b *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Sosial cq. Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung*;

4. *Koni SH, Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Bandung*, Jalan Aceh, Bandung; tergugat-tergugat dalam kasasi dahulu tergugat-tergugat/terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang penggugat-penggugat untuk kasasi sebagai penggugat asli telah

menggugat sekarang tergugat-tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa tergugat-tergugat asli bersama-sama dengan penggugat-penggugat asli menghuni ruangan-ruangan di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, dimana penggugat asli I dan keluarganya tinggal di rumah tersebut sejak tahun 1951 dan sejak tahun 1958 atas anjuran pemilik rumah semula yaitu Ny. A.J.K. Galstaun Bisch menempati ruangan 1, 2, 3 dan 4 (di bangunan induk) vide S.I.M. tanggal 27 Oktober 1958 No. 2369, dan penggugat asli II beserta keluarganya tinggal di rumah tersebut sejak tahun 1953 dan sejak tahun 1955 menggunakan ruangan 5, 6 dan garasi (vide S.I.M. tanggal 7 Januari 1955 No. 011085 dan S.I.M. tanggal 15 Desember 1956 No. 021019), sedang tergugat asli I bersama anaknya Conchita masuk dalam rumah tersebut baru pada tahun 1963 khabarnya juga berdasarkan S.I.M. yang syah; jadi ketiganya berkedudukan sama terhadap rumah tersebut, yaitu sebagai penghuni yang syah;

bahwa walaupun demikian sejak bulan Pebruari 1971 sampai dengan bulan Mei 1972 tergugat asli I telah memungut uang sewa dari penggugat-penggugat asli untuk ruangan-ruangan yang ditempati oleh penggugat-penggugat asli;

bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Juli 1974 dengan suratnya No. 084/H/P/19-VII/1974 kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung di Bandung tergugat asli I meminta Kepala Kantor Urusan Perumahan tersebut untuk antara lain memerintahkan penggugat-penggugat asli mengosongkan ruangan-ruangan yang kini ditempatinya dengan alasan bahwa tergugat asli I adalah pemilik dari rumah tersebut serta memerlukannya untuk dipergunakan sendiri;

bahwa tergugat asli I menurut hukum ternyata bukan pemilik rumah tersebut, mengingat surat kuasa di bawah tangan tertanggal Den Haag (Negeri Belanda) 15 Nopember 1964 yang memberi wewenang kepada "de te Bandung gevestigde N.V. Versluis" untuk menjualkan "de percelen gelegen te Bandung" 1. Jalan Bahureksa No. 14 dan 2. Jalan Suwatama No. 3, tidak mengandung jaminan apakah akte a quo betul-betul ditanda tangani oleh Tuan Galstaun suami dari Ny. A.J.K. Galstaun Bisch selaku pemilik rumah tersebut, dan dapat ditegaskan di sini bahwa N.V. Versluis yang bergerak di bidang perumahan dan administrasi perumahan adalah berkedudukan di Surabaya dan karenanya surat kuasa tersebut tidak mempunyai akibat huktm sebagaimana

ang diharapkan, begitu pula obyek surat kuasa tersebut tidak lagi merupakan kekayaan keluarga G.A. Galstaun berdasarkan pasal 42 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, dan dari akte jual beli an pelepasan hak atas tanah tertanggal 4 Pebruari 1971, ternyata tergugat asli II sebagai pemilik dari Firma Setyabudi yang mengaku dirinya sebagai kuasa dari G.A. Galstaun, tetapi berdasarkan surat kuasa tanggal Den Haag, 15 Nopember 1964 tergugat asli II baik pribadi maupun Firma Setyabudi tidak pernah disinggung, dan karenanya tergugat asli II menurut hukum tidak mungkin dianggap sebagai kuasa dan mewakili G.A. Galstaun, sehingga jelaslah bahwa tergugat asli II dalam transaksi jual beli sebagaimana digambarkan oleh akte tertanggal 4 Pebruari 1971 tidak memiliki kualitas "berwenang untuk melakukan tindakan pemilikan atas rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung; bahwa pada tanggal 22 Mei 1971 tergugat asli III telah mengeluarkan Surat Keputusan No. S.K. 665/HM/DA/71, yang antara lain memerikan kepada tergugat asli I hak milik atas tanah bekas hak eigendom erp. No. 6193 seluas 941 m2 terletak di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung;

bahwa transaksi jual beli yang terjadi pada tanggal 4 Pebruari 1971 antara tergugat asli I dan tergugat asli II yang berkenaan dengan rumah diperkeraka tidak mempunyai akibat hukum, karena adanya ketidakbenaran hukum pada surat kuasa tanggal 15 Nopember 1964 dan akte jual beli tanggal 4 Pebruari 1971, sehingga karenanya jelaslah bahwa surat keputusan tergugat asli III tersebut dikeluarkan berdasarkan data yang salah;

bahwa dalam sidang-sidang di Kantor Urusan Perumahan yang diadakan oleh tergugat asli IV, penggugat-penggugat asli telah memperlihatkan tergugat asli IV untuk membaca konsep surat gugatan yang telah selesai disiapkan oleh pihak penggugat-penggugat asli untuk diujukan ke Pengadilan Negeri Bandung, tetapi tergugat asli IV tidak bersedia untuk membaca konsep surat gugat tersebut, sehingga tergugat asli V menunjukkan kekurang-sungguhan yang patut dicela dalam melaksanakan tugasnya, karena mana ia tidak mungkin memperoleh gambaran yang tepat serta obyektif tentang permasalahan dengan akibat bahwa keputusannya pun dalam sengketa yang bersangkutan tidak dijunjung oleh hukum, baik hukum positif maupun keadilan yang menyebabkan sikap (daad) dari pihak tergugat-asli IV termaksud dikwalifikasi sebagai suatu sikap (daad) melawan hukum (onrechtmatige), karena itu tidak dapat dibenarkan oleh hukum;

padanya secara sah tentang sudah diserahkan masalah rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung ini kepada Pengadilan Negeri (I) Bandung, tergugat IIIb mengadakan tindakan apapun yang menyangkut penghunian rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, dan menghukum karena itu tergugat IIIb mengganti segala kerugian yang diderita oleh penggugat I dan penggugat II karena tindakan-tindakan tergugat IIIb tadi, yang besarnya baru akan diketahui kemudian.

V.15. Menyatakan tergugat IV telah menunjukkan ketidak-sungguhan yang amat tercela dalam melakukan tugas pemerintahannya (overheidstaak) karena itu melahirkan suatu tindakan yang melawan hukum yang merugikan penggugat I dan penggugat II.

16. Menghukum tergugat IV membayar ganti rugi kepada penggugat I dan penggugat II karena kerugian yang diderita oleh penggugat I dan penggugat II oleh tindakan melawan hukum dari tergugat IV, jumlah masing-masing kerugian mana baru kemudian akan diketahui;

VI.17. Menghukum para tergugat secara rentang membayar ongkos perkara menurut hukum;

bahwa terhadap gugatan ini telah diajukan jawaban/gugatan re-kompensi oleh tergugat-tergugat yang pada pokoknya ialah sebagai berikut :

Tergugat-asli I :

bahwa penggugat-penggugat-asli bukanlah ahliwaris dari rumah berikut tanahnya yang menjadi sengketa akan tetapi hanya selaku penyewa dari hubungan sewa-menyewa, sedangkan berdasarkan hukum acara perdata, bahwa gugatan yang samar-samar harus ditolak (obscuur libel);

bahwa tuntutan penggugat-asli yang ditujukan terhadap tergugat-asli I yaitu terdiri dari 2 kasus :

1. kasus minta pembatalan jual-beli;
2. kasus tuntutan ganti rugi;

jadi jelaslah hal ini merupakan gugatan kumulasi, sehingga Pengadilan Negeri Bandung sudah selayaknya menolak gugatan penggugat-penggugat-asli, karena bertentangan dengan hukum acara yang berlaku;

bahwa perkara ini bukanlah wewenang Pengadilan Negeri, akan tetapi wewenang Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, karena merupakan realisasi dari hubungan sewa-menyewa;

bahwa masuknya penggugat-asli II keruangan yang dihuninya itu adalah karena tanpa izin dari pemilik rumah Jalan Bahureksa No. 14

Bandung, dan tergugat-asli I pada tanggal 4 Pebruari 1971 telah melaksanakan jual-beli rumah tersebut dan karenanya tergugat-asli I adalah satu-satunya pemilik sah atas bangunan rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung tersebut;

bahwa dengan timbulnya gugatan dari penggugat-penggugat asli maka tergugat asli I telah menderita kerugian materiel dan moril;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tergugat asli I mengajukan eksepsi dan selanjutnya menuntut dalam rekonsensi kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan keputusan sebagai berikut :

Dalam konsensi/eksepsi :

Agar Pengadilan Negeri Bandung berkenan dan berkehendak untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima;

Rekonsensi :

Primair :

I. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk mengosongkan rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, karena telah melanggar hukum (onrechtmatige daad);

II. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar uang tunggakan sewa atas ruangan-ruangan yang telah dihuni atas bangunan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung untuk tergugat dr./penggugat I dk. Rp 143.500,— dan untuk diri tergugat II dr./penggugat II dk. Rp 61.500,—, kepada penggugat I dr./tergugat I dk. dengan mendapat tanda pembayaran yang syah dan dibayar seketika dan sekaligus;

III. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar kerugian kepada penggugat I dr./tergugat I dk. yaitu kerugian moril sebesar Rp 10.000,— (sepuluh ribu rupiah), dan kerugian materiel sebesar Rp 3.500,— (tiga ribu lima ratus rupiah);

IV. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. atau siapa saja yang mendapat hak dari rumah tersebut, untuk mengosongkan ruangan-ruangan yang dihuni oleh para tergugat dr./para penggugat dk., serta menyerahkannya kepada penggugat I dr./tergugat I dk. dalam keadaan utuh, sejak keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Kl. I Bandung;

V. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk tunduk dan taat terhadap isi Keputusan Pengadilan Negeri serta mentaati pula keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung No. 19/Kpts. HS/1973;

VI. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk

membayar ongkos perkara yang timbul di dalam perkara ini;

VII. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,— (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap orang kepada penggugat I dr./tergugat I dk. setiap hari apabila lalai/tidak mau mengosongkan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung;

Subsidaire :

Apabila sependapat, maka Pengadilan agar memberikan keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik;

Tergugat asli III b.

bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 49 tahun 1963 dan ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1964 masalah sengketa penghunian/pengosongan perumahan, adalah sepenuhnya merupakan wewenang Kepala Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung i.c. Kantor Urusan Perumahan;

bahwa tergugat asli III b dalam memeriksa/membahas sengketa penghunian/pengosongan perumahan, sesuai dengan wewenangnya sehingga dengan demikian tindakannya adalah syah menurut hukum, dan tidak dapat dinyatakan sebagai tindakan yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad);

bahwa tergugat asli IIIb menolak semua tuntutan penggugat asli yang khusus ditujukan kepada tergugat asli IIIb;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tergugat asli IIIb mengajukan eksepsi dan menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan keputusan sebagai berikut :

I. Menerima eksepsi tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;

II. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

III. Menghukum penggugat untuk membayar biaya pemeriksaan perkara;

Tergugat asli IV :

bahwa gugatan yang ditujukan terhadap tergugat asli IV adalah tidak tepat dan tidak jelas, dan tergugat asli IV menolak dalil-dalil penggugat-penggugat asli;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tergugat asli IV mengajukan eksepsi dan mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar menolak gugatan penggugat asli yang ditujukan kepada tergugat asli IV atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat asli tidak dapat

iterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 2 September 1976 No. 310/1975/C/Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam konpensi :

Menolak gugatan penggugat;

Menghukum penggugat untuk membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Dalam rekonsensi dari tergugat I :

Menolak gugatan penggugat;

Menyatakan biaya perkara Nihil;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan keputusannya tanggal 10 Juni 1978 No. 284/1977/Perd. PTB, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding tersebut;

Dalam konpensi dan dalam rekonsensi :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 2 September 1976 No. 310/75/C/Bdg., yang dimohonkan banding itu;

Mengadili sendiri :

Dalam konpensi :

Menyatakan gugat tidak dapat diterima;

Menghukum para pembanding, semula para penggugat dalam konpensi, para tergugat dalam rekonsensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp 5.068,- (lima ribu enam puluh delapan rupiah);

Dalam rekonsensi :

Menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Menghukum terbanding I, semula tergugat I dalam konpensi, penggugat dalam rekonsensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar : Nihil.

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 16 Agustus 1978 dan pada tanggal 4 Oktober 1978 kemudian terhadapnya oleh penggugat-penggugat/pembanding

diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 2 September 1978 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 108/1978 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 September 1978;

bahwa tentang permohonan kasasi ini pada tanggal 4 Oktober 1978 telah diberitahu kepada pihak lawan dengan cara yang saksama;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang 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 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 dari pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tidak mungkin dapat ditarik kesimpulan lain dari pada bahwa Pengadilan Tinggi menerima adanya suatu jual beli yang syah mengenai rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, pada hal sebagaimana telah peng-

gugat untuk kasasi/penggugat asal uraikan, berdasarkan UUPA No. 5 tahun 1960 pemilik semula dari rumah (bangunan) dan persil Jalan Bahureksa No. 14 Bandung sejak bulan September 1961 sudah tidak mempunyai wewenang hukum lagi, karena pemilik semula sebelum tahun 1960 telah meninggalkan wilayah Negara R.I. sampai sekarang. Surat Kuasa tanggal Den Haag, 15 Nopember 1964 adalah jelas sesudah September 1964, sedang jual beli yang didasarkan surat kuasa tersebut pada bulan Pebruari 1971. Jual beli tersebut diadakan oleh seseorang yang tidak disebut dalam volmacht tersebut, dan pula tidak ada jaminan bahwa volmacht tersebut benar-benar dibuat/ditanda tangani oleh suami pemilik semula;

2. bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah menyalahi UUPA No. 5 tahun 1960 pasal 21 ayat 3, pasal 584 KUH Perdata, pasal 1792 KUH-Perdata, dan dari Yurisprudensi M.A. dalam putusannya tanggal 11 September 1975 No. 312 K/Sip/1975. Dengan demikian, jual beli rumah tersebut antara tergugat dalam kasasi/tergugat asal I dengan tergugat dalam kasasi II/tergugat asal II untuk G.A. Galstaun, adalah batal menurut hukum, sehingga tergugat dalam kasasi I/tergugat asal I tidak dapat melakukan tindakan apapun sebagai pemilik berkenaan dengan rumah yang bersangkutan;

3. bahwa para penggugat untuk kasasi/penggugat-penggugat asal sebagai penyewa yang syah atas rumah tersebut mempunyai hak subyektip berupa hak utama untuk memperoleh dengan jalan membeli dengan harga yang sangat murah bagiannya masing-masing dari rumah tersebut;

4. bahwa dengan adanya malversasi antara tergugat dalam kasasi I/tergugat asal I dengan tergugat dalam kasasi II/tergugat asal II dengan mempergunakan volmacht tanggal 15 Nopember 1964, maka hak subyektip dari penggugat-penggugat untuk kasasi/penggugat-penggugat asal telah melanggar;

5. bahwa para penggugat untuk kasasi/penggugat-penggugat asal yakin bahwa menurut hukum mempunyai wewenang sekalipun untuk menuntut diforum Pengadilan pembatalan transaksi jual beli tersebut, seandainya transaksi ini memenuhi semua syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUHPperdata, karena itu syah menurut hukum, mengingat penyelenggaraan hak subyektip menurut hukum pada umumnya diserahkan sepenuhnya pada pihak-pihak yang berkepentingan (vide Paul Scholten, Star Busman dalam bukunya Hoofdstukken van Burgerlijke Rechtsvordering; E.M. Meijers dalam bukunya Algemene Begrip-

pen van het Burgerlijke recht; van Apeldoorn dalam bukunya *Inleiding tot de studie van het Nederlandsche recht*; Bellefroid dalam bukunya *Inleiding tot de rechtswetenschap van Nederland*; D. Rutgers dalam bukunya *Het Inlands Reglement* dan juga dalam perundang-undangan positif kita di antaranya *actio pauliana* pasal 1341 KUHPerdata, juga *verlichte actio pauliana* dalam pasal 41 *Faillissementsverordering* yang mengemukakan bahwa pihak ketiga walaupun bukan pihak dalam kontrak, juga bukan pemilik barang yang bersangkutan, mempunyai wewenang untuk menuntut pembatalan dari suatu persetujuan, asal saja dia adalah *belanghebbende*, jadi semata-mata atas dasar karena pihak ketiga tersebut mempunyai kepentingan yang syah akan dibatalkannya transaksi yang bersangkutan;

6. bahwa yang dituntut oleh para penggugat untuk kasasi/penggugat-penggugat asal bukan pembatalan transaksi jual beli yang dimaksud, melainkan konstatering oleh Hakim bahwa transaksi jual beli yang bersangkutan adalah batal menurut hukum sejak semulanya;

7. bahwa masalahnya adalah masalah *absolute nietigheid*, siapapun yang mempunyai kepentingan yang riil berhak menuntut konstatering oleh Hakim tentang keadaan hukum (*absolute nietigheid*) dari transaksi yang bersangkutan termaksud;

8. bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan bahwa sebagai penyewa penggugat untuk kasasi/penggugat asal tidak berhak untuk menuntut pembatalan jual beli, adalah melanggar ketentuan hukum acara sebagaimana terdapat dalam pasal 178 ayat 3 HIR, sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi Bandung tidak menyelenggarakan peradilan mengenai semua bagian dari tuntutan yang bersangkutan, karena itu melanggar ketentuan dalam pasal 178 ayat 2 HIR, selain dari itu Pengadilan Tinggi Bandung tidak menyelenggarakan peradilan mengenai bagian manapun dan apa yang dituntut oleh para penggugat untuk kasasi/penggugat asal;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1, 2, 6, 7 dan 8 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum;

mengenai keberatan-keberatan ad. 3 dan 4 :

bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena keberatan-keberatan ini tidak ditujukan terhadap keputusan Pengadilan Tinggi Bandung yang dimohonkan pemeriksaan kasasi;

mengenai keberatan ad. 5 :

bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum;

Yang pokok dalam kasus ini adalah bahwa sebagai penyewa, penggugat-penggugat untuk kasasi/penggugat asal tidak mempunyai kedudukan (hoedanigheid) untuk dapat menggugat tentang (beralihnya) pemilikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi : Ny. Christien Lawalata dkk. tersebut harus ditolak;

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

MEMUTUSKAN

Menolak permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi : Ny. Christien Lawalata, 2. Ny. Djulaeha tersebut;

Menghukum penggugat-penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 2.630,- (dua ribu enam ratus tiga puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 27 Januari 1981 dengan Indroharto SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H.S. Hendrotomo SH dan R. Djoko Soegianto SH, sebagai Hakim-hakim Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 26 Pebruari 1981 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H.S. Hendrotomo SH dan Sri Widoyati Wiratmo Soekito 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 DI BANDUNG, yang mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. *Ny. Christien Lawalata* dan
2. *Ny. Djulaeha*, keduanya bertempat tinggal di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung,
semula sebagai para penggugat dalam konpensi, para tergugat dalam rekompensi, sekarang sebagai para pbanding;

l a w a n

1. *Ny. Gan Koen Tjian*, bertempat tinggal di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung,
2. *W. Walandouw*, bertempat tinggal di Gang Saleh No. 10 Bandung,
- 3.a. *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia*, untuk tindakan *Direktur Jenderal Agraria*,
- 3.b. *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Sosial cq. Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung*,
4. *Koni SH, Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Bandung*, Jl. Aceh No. Bandung,
semula sebagai tergugat I dalam konpensi, penggugat dalam rekompensi, tergugat II, IIIA, IIIB dan IV dalam konpensi, para turut tergugat dalam rekompensi, sekarang sebagai para terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca surat-surat mengenai perkara tersebut;

Memperhatikan memorie banding yang telah diajukan dalam perkara ini;

Tentang duduknya perkara :

Mengutip uraian tentang hal ini segala pertimbangan seperti tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 2 September 1976 No. 310/1975/C/Bdg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam konpensasi :

Menolak gugatan penggugat;

Menghukum penggugat untuk membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Dalam rekompensi dari tergugat I :

Menolak gugatan penggugat;

Menyatakan biaya perkara Nihil;

Menimbang, bahwa para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, pada tanggal 8 September 1976, telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut di atas, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 29 Nopember 1977, dengan seksama;

Menimbang, bahwa kuasa-kuasa para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Nopember 1977, telah mengajukan memorie bandingnya, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 28 Nopember 1977, surat memorie banding mana telah diberitahukan kepada pihak lawannya pada tanggal 29 Nopember 1977, dengan seksama;

Menimbang, bahwa atas adanya memorie banding dari kuasa-kuasa para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, ternyata para terbanding, semula tergugat I dalam konpensasi, penggugat dalam rekompensi, tergugat II, IIIA, IIIB dan IV dalam konpensasi, para turut tergugat dalam rekompensi, telah tidak mengajukan jawaban atau contra memorie bandingnya;

Tentang hukumnya :

Menimbang, bahwa permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding terhadap putusan tersebut, yang diajukan oleh para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, dalam tenggang waktu dan dengan cara, serta telah memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang, oleh karena mana permohonan

banding tersebut dapat diterima;

Memperhatikan memori banding yang telah diajukan dalam perkara ini;

Dalam konpensasi :

Menimbang, bahwa gugat diajukan oleh para pembanding semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, yang adalah penghuni/penyewa rumah yang dipersengketakan, dengan maksud untuk memperoleh pembatalan jual-beli rumah dan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dalam ilmu hukum terdapat azas "jual-beli tidak memecahkan sewa-menyewa" (koop breekt geen huur), dan dengan dibelinya rumah dan tanah yang dipersengketakan, para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, tetap berstatus sebagai penyewa apabila mereka sebelum rumah dan tanah tersebut dibeli berstatus sedemikian itu;

Menimbang, bahwa sebagai penyewa, para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, tidaklah berhak untuk minta pembatalan jual-beli;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, gugat para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena putusan Hakim Pertama adalah bertentangan dengan putusan ini, putusan tersebut harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi memberi peradilan sendiri;

Menimbang, bahwa oleh karena gugat dinyatakan tidak dapat diterima biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan dibebankan kepada para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, sebagai pihak yang dikalahkan;

Dalam rekompensi :

Menimbang, bahwa gugat dalam rekompensi bermaksud untuk memperoleh pengosongan rumah sengketa yang dihuni oleh para pembanding, semula para tergugat dalam rekompensi;

Menimbang, bahwa permohonan pengosongan rumah yang disewa, adalah merupakan wewenang K.U.P. dengan melalui procedure yang berlaku berdasarkan P.P. No. 49 tahun 1963 dan sama sekali bukan merupakan wewenang Pengadilan, oleh karenanya Pengadilan harus menyatakan diri tidak berwenang;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Hakim Pertama adalah

bertentangan dengan putusan ini, putusan tersebut harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi memberi peradilan sendiri seperti tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan menyatakan diri tidak berwenang, biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, dibebankan kepada terbanding I, semula tergugat I dalam konpensasi, penggugat dalam rekompensi, sebagai pihak yang dikalahkan;

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang dan ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menerima permohonan banding tersebut;

Dalam konpensasi dan dalam rekompensi :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 2 September 1976 No. 310/75/C/Bdg., yang dimohonkan banding itu;

Mengadili sendiri :

Dalam konpensasi :

Menyatakan gugat tidak dapat diterima;

Menghukum para pembanding, semula para penggugat dalam konpensasi, para tergugat dalam rekompensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar Rp 5.068,— (lima ribu enam puluh delapan rupiah);

Dalam rekompensi :

Menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Menghukum terbanding I, semula tergugat I dalam konpensasi, penggugat dalam rekompensi, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, dan yang dalam tingkat banding adalah sebesar : Nihil.

Demikianlah diputuskan pada hari ini, Sabtu tanggal 10 Juni 1900 tujuh puluh delapan oleh kami, T. Bustami SH, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua, dengan R. Sasmito Sumihadi SH dan Ny. Retnowulan Sutanto SH, sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tertanggal 19 April 1978 No. 284/1977/Perd/PTB., putusan mana diucapkan di muka umum dalam persidangan terbuka yang diadakan pada hari

itu juga, dengan dihadiri oleh U. Tatang, Panitera-pengganti, tetapi tanpa hadirnya kedua belah pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung tgl. 2-9-1976 No. 310/1975/C/Bdg.

P U T U S A N

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. *Ny. Christien Lawalata*, dan
2. *Ny. Djulaeha*, kedua-duanya bertempat tinggal di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, selanjutnya disebut penggugat I dan penggugat II;

I a w a n

1. *Ny. Gan Koen Tjian*, alamat di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung sebagai tergugat I;
2. *W. Walandouw*, alamat di Gang Saleh No. 10 Bandung, sebagai tergugat II;
- 3.a. *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia*, untuk tindakan *Direktur Jenderal Agraria*, sebagai tergugat IIIa;
- 3.b. *Negara Republik Indonesia cq. Departemen Sosial cq. Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung*, sebagai tergugat IIIb;
4. *Koni SH, Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Bandung*, Jalan Aceh No. Bandung, sebagai tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi;

Tentang duduknya perkara :

Menimbang, bahwa penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 24 September 1975 (didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri I Bandung pada tanggal 20 Oktober 1975 Reg. No. 310/1975/C/Bdg.) menuntut agar Pengadilan Negeri I Bandung :

"tanah tersebut telah jatuh ke tangan pemohon karena jual beli dan pelepasan hak atas tanah berdasarkan akta tgl. 4 Pebruari 1971, No. 666/1971", yang sebagaimana kita lihat di atas, adalah tidak syah menurut hukum.

VI. 13. Pertama :

Pada sidang di Kantor Urusan Perumahan tanggal 14 Juni 1975 yang diadakan oleh tergugat III cq. Departemen Sosial cq. Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung, cq. Kantor Urusan Perumahan cq. Panitia Perumahan Kotamadya Bandung, bertalian dengan adanya surat permohonan dari tergugat I No. 084/H/P/19-VII/1974, tanggal 19 Juli 1974, oleh pihak para penggugat (dalam sidang tersebut tampil sebagai para termohon) telah diutarakan segala sesuatunya yang menyangkut status hukum rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, dengan penekanan secara khusus pada keadaan hukum bahwa tergugat I (dalam sidang tersebut tampil sebagai pemohon), adalah bukan pemilik rumah a quo.

Kedua :

Bahkan pada tergugat III, cq. Panitia Perumahan tadi, telah ditegaskan pula bahwa masalah ini dalam waktu dekat pasti akan diajukan kepada Pengadilan Negeri (I) Bandung.

Ketiga :

1. Pada sidang di Kantor Urusan Perumahan tanggal 23 Agustus 1975, yang diadakan oleh pihak tergugat IV, pihak penggugat (dalam sidang tersebut tampil sebagai termohon), telah mempersilahkan pihak tergugat IV untuk membaca konsep surat gugat yang telah selesai disiapkan oleh pihak para penggugat untuk ke Pengadilan Negeri (I) Bandung.
2. Mengingat, bahwa sebagaimana telah diutarakan di atas pada sub pertama punt 13 ini, pada sidang K.U.P. yang diadakan sebelumnya, yaitu tepatnya pada tanggal 14 Juni 1975; pihak para penggugat telah menyerahkan memorie jawaban yang pada punt-punt: 4, 5 dan 6-nya menerangkan secara global status hukum rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, di samping memberitahukan maksud pihak para penggugat, untuk mengajukan gugatan ke muka Pengadilan Negeri, maka apabila pihak tergugat IV mau membaca konsep surat gugat tersebut di atas pada punt 13, ia pasti akan mendapat gambaran yang jelas tentang bagaimana menurut hukum duduk perkaranya yang sebenarnya, hal mana akan dapat membantunya menentukan sikapnya yang tepat (*juiste houding*).
3. Dengan tidak adanya kesediaan pada pihak tergugat IV untuk membaca konsep surat gugat termaksud, yang notabene seolah-olah disodor-

kan di bawah hidungnya oleh para penggugat, pihak tergugat IV telah menunjukkan kekurangan sungguh yang patut dicela dalam melakukan tugasnya.

Bukankah pihak tergugat IV, yang dipercayai tugas pemerintah mengenai urusan perumahan mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan setidaknya-tidaknya menampung sebanyak dan selengkap mungkin keterangan (data) berkenaan dengan masalah yang sedang ditanganinya ?

4. Kekurang sungguh yang tidak dapat ditolereer sebagaimana telah diperlihatkan oleh pihak tergugat IV dalam menjalankan tugasnya, yang merupakan bukti yang nyata bahwa pihak tergugat IV dengan sengaja tidak menjalankan kewajibannya dimaksud di atas, karena mana ia tidak mungkin memperoleh gambaran yang tepat serta obyektif tentang permasalahannya dengan akibat bahwa keputusannya pun dalam sengketa ybs. tidak ditunjang oleh hukum, baik hukum positif maupun keadilan, menyebabkan sikap (daad) dari pihak tergugat IV termaksud dikwalifiseer sebagai suatu sikap (daad) melawan hukum (onrechtmatig), karena itu tidak dapat dibenarkan oleh hukum.

VII. 14. Karena sikap, sebagaimana ditegaskan di atas pada sub ketiga 1, 2, 3 dan 4 punt 13, hukum membenarkan untuk mempertanggungjawabkan onrechtmatige daad termaksud pada pejabat ybs. secara pribadi.

VIII. 15. Dalam pada itu sangat dikhawatirkan bahwa pihak tergugat III, cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, dalam waktu-waktu dekat ini dan sewaktu perkara ini masih dalam taraf pemeriksaan di Pengadilan, mengadakan tindakan yang merugikan pihak para penggugat serta lebih meruwetkan permasalahannya.

Karena itu pihak para penggugat mohon dengan segala hormat agar Pengadilan Negeri (1) Bandung secara provisioneel vonnis :

1. Menghukum tergugat III, cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung ataupun instansi perumahan lainnya yang berwenang, untuk tidak melakukan tindakan apapun atas rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, yang bertalian dengan surat tergugat I tanggal 19 Juli 1974, No. 084/H/P/19-VII/1974, selama perkara ini belum mendapat putusan dari Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

2. Menghukum tergugat III membayar ganti rugi sebesar Rp 10.000.000,— (sepuluh juta rupiah) kepada masing-masing penggugat bila tergugat III melanggar putusan Pengadilan termaksud di atas.

Sehubungan dengan segala sesuatunya diuraikan di atas, maka dengan ini para penggugat mohon dengan segala hormat sudi kiranya Pengadilan Negeri (I) Bandung berkenan memutuskan :

1. 1. Menyatakan G.A. Galstaun ataupun Ny. A.J.K. Galstaun Bisch sejak tanggal 24 September 1961 tidak lagi mempunyai suatu hak atas rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung.

2. Menyatakan surat kuasa di bawah tanggal : Den Haag, 15 November 1964, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti tentang adanya suatu pemberian kuasa dari principal kepada lasthebber tercantum dalamnya, karena tidak ada jaminan bahwa surat kuasa tadi betul-betul dibuat dan ditanda tangani oleh G.A. Galstaun yang hak.

3. Menyatakan pemberian kuasa sebagaimana ditegaskan dalam surat kuasa di bawah tangan tanggal : Den Haag, 15 November 1974, tidak sah menurut hukum, oleh karena mana menurut hukum tidak pernah terjadi pemberian kuasa, mengingat selain dari lasthebbernya tidak ada, obyeknyapun ternyata tidak lagi merupakan hak G.A. Galstaun ataupun Ny. A.J.K. Galstaun Bisch, atas mana G.A. Galstaun tidak mempunyai wewenang untuk melakukan suatu tindakan pemilikan.

4. Menyatakan jual beli sebagaimana ditegaskan dalam akta jual beli dan pelepasan hak atas tanggal 4 Pebruari 1971 No. 665/1971, tidak sah menurut hukum, dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum sepanjang itu berkenaan dengan rumah jalan Bahureksa No. 14 Bandung, karena selain tergugat II bukanlah kuasa dari G.A. Galstaun, obyeknyapun menurut hukum tidak dapat merupakan obyek dalam transaksi jual beli antara G.A. Galstaun atau siapapun kecuali Negara Republik Indonesia dengan tergugat I.

5. Menyatakan karena itu tergugat I bukan pemilik dari rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung.

6. Menyatakan pula karena itu tergugat I tidak mempunyai hak ataupun wewenang untuk melakukan tindakan apapun yang bersumber pada pemilikan (eigendomsactie) rumah setempat lebih dikenal dengan Jalan Bahureksa No. 14 Bandung.

7. Menghukum tergugat I untuk mengembalikan kepada penggugat I dan penggugat II semua uang sewa untuk ruangan-ruangan di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, yang ditempati oleh penggugat I dan penggugat II, yang diterima oleh tergugat I dari penggugat I dan penggugat II sejak tahun 1971 bulan Pebruari sampai dengan bulan Mei 1972, ditambah dengan bunga sebesar 6% perbulan, hal mana harus dilakukan

oleh tergugat I dalam waktu satu minggu sesudah putusan Pengadilan Negeri (I) Bandung ini mendapat kekuatan hukum yang pasti yang besarnya :

Rp 27.825,- - untuk penggugat I.

Rp 20.262,- - untuk penggugat II.

8. Menyatakan pernyataan tergugat I yang diajukan kepada tergugat IV sebagaimana tertera dalam surat permohonannya No. 084/H/P/19-VII/1974 tanggal 19 Juli 1974, tidak mempunyai dasar hukum.

II.9. Menyatakan tindakan tergugat II adalah melawan hukum, serta merugikan Bangsa dan Negara serta merusak ketertiban hukum.

III.10. Menyatakan rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, milik mutlak dari Bangsa dan Negara Republik Indonesia, dan karena itu memerintahkan pengembalian penguasaannya kepada instansi pemerintah yang berwenang.

11. Menyatakan keputusan tergugat IIIa, dalam hal ini Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria, sebagaimana tercantum dalam surat keputusannya No. S.K. 665/HM/DA/1971 tanggal 22 Mei 1971 adalah berdasarkan data yang tidak benar (keliru).

12. Menyatakan karena itu keputusan tergugat IIIa, yaitu S.K. 665/HM/DA/1971, tanggal 22 Mei 1971, tidak mempunyai kekuatan hukum.

IV.13. Menyatakan tergugat IIIa cq. Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, tidak mempunyai dasar untuk menerima permohonan tergugat I yang diajukannya dalam suratnya No. 084/H/P/19-VII/1974, tanggal 19 Juli 1974.

14. Menyatakan tergugat IIIb melakukan tindakan melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad) apabila, sesudahnya diberitahukan padanya secara sah tentang sudah diserahkannya masalah rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung ini kepada Pengadilan Negeri (I) Bandung, tergugat IIIb mengadakan tindakan apapun yang menyangkut penghunian rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, dan menghukum karena itu tergugat IIIb mengganti segala kerugian yang diderita oleh penggugat I dan penggugat II karena tindakan-tindakan tergugat IIIb tadi, yang besarnya baru akan diketahui kemudian.

V.15. Menyatakan tergugat IV telah menunjukkan ketidak-sungguhan yang amat tercela dalam melakukan tugas pemerintahannya (overheidstaak) karena itu melahirkan suatu tindakan yang melawan hukum yang merugikan penggugat I dan penggugat II.

16. Menghukum tergugat IV membayar ganti rugi kepada peng-

dari pemilik rumah sekarang (tergugat I);

3. Bahwa, tergugat adalah sebagai warganegara Republik Indonesia yang syah, sejak tanggal 15 Juni 1961, yaitu berdasarkan kewarganegaraan formulir C nomor urut : 246 tertanggal 15 Juli 1961 dari Departemen Kepolisian Markas Besar Polisi Negara Jakarta, sehingga diperbolehkan serta diidzinkan untuk memiliki tanah maupun bangunan yang berada di wilayah Negara Republik Indonesia;

4. Bahwa, sekitar tanggal 16 Oktober 1963, tergugat I adalah penghuni rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, yang diakui secara syah berdasarkan Surat Keterangan dari K.U.P. di bawah Register nomor (S.I.M.) 109/63;

5. Bahwa, pada tanggal 16 Oktober 1963 tergugat I pada waktu penghunian rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, telah menerima Surat Keterangan Sementara dari Kantor Urusan Perumahan Bandung Daerah Tingkat I Jawa Barat yaitu idzin untuk menempati/menghuni ruangan-ruangan No. 7, 8, 1 dan dapur/pavilyun, berdasarkan surat permohonan tergugat I kepada Kantor Urusan Perumahan tertanggal 15 Oktober 1963 No. 1080, sehingga keluarlah Surat Keterangan Sementara No. 109/63 (untuk sementara menunggu keluarnya Surat Idzin Menghuni yang resmi);

6. Bahwa sekitar bulan Nopember, yaitu tepatnya tanggal 8 Nopember 1963, yaitu untuk menghuni ruangan-ruangan no. 7, 8, 1 dan dapur/pavilyun, maka atas hal-hal tersebut di atas, sehingga penghuni (tergugat I) berhak atas rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung adalah syah menurut hukum, serta berhak pula mendapat perlindungan yang berwajib;

7. Bahwa penggugat I pada waktu menghuni pavilyun sejak tahun 1951, sedangkan bangunan induk seluruhnya sedang dihuni oleh keluarga Van Helsdingen (bukan pemilik rumah), akan tetapi ketika Ny. Van Helsdingen meninggal dunia, penggugat I dengan tiba-tiba tanpa seidzin dari pemilik rumah telah pindah ke ruangan induk, sehingga atas perbuatan penggugat I tersebut, maka Tn. Van Helsdingen terpaksa pindah menempati ruangan pavilyun, karena ruangan-ruangan yang sedang dipergunakan oleh Van Helsdingen tersebut diserobot oleh penggugat I;

8. Bahwa, masuknya penggugat II ke ruangan yang dihuninya itu, adalah sebenarnya penghuni yang tanpa izin atau penghuni liar, karena tanpa izin dari pemilik rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, maupun atas izin dari kuasanya yaitu N.V. Versluis. Jadi jelaslah bahwa peng-

gugat II telah menghuni secara serobotan, yaitu telah menghuni ruangan-ruangan No. 5, 6 dan garasi.

Dahulunya penggugat tidak diakui sebagai penghuni yang syah oleh pemilik rumah tersebut, karena yang diakui selaku penghuni yang syah atas rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung adalah keluarga Tn. Van Helsdingen yang menempati ruangan induk dan penggugat I menghuni ruangan pavilyun. Jadi jelaslah penggugat II telah menghuni ruangan No. 5, 6 dan garasi tersebut adalah tanpa hak dan tanpa melalui prosedur hukum yang berlaku; Maka sejak itulah bahwa penghunian para penghuni, sudah tidak teratur lagi sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan oleh kuasa pemilik yaitu N.V. Versluis;

9. Bahwa, enam bulan kemudian sejak meninggalnya Tn. Van Helsdingen sekitar bulan Mei 1963, rumah pavilyun itu dengan melalui surat kabar oleh N.V. Versluis telah diumumkan untuk dijual dan telah ditawarkan pula kepada tergugat I. Maka atas penawaran tergugat I tersebut dan berdasarkan persetujuan dari kuasa pemilik yaitu N.V. Versluis pula atas kehendak Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, kemudian tergugat I mengisi ruangan bangunan pavilyun itu, dimana tergugat I diharuskan membayar uang kunci, sehingga tergugat I sejak membayar kunci sampai sekarang tetap menghuni bangunan pavilyun tersebut;

10. Bahwa, sekitar tanggal 15 Nopember 1964, tergugat I telah mendapat khabar, bahwa pihak pemilik telah memberi surat kuasa kepada kuasanya yaitu N.V. Versluis yang dikenal sekarang Fa. Sctyabudi, di samping untuk mengurus rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, maka berdasarkan surat kuasa dikuasakan pula untuk menjual rumah tersebut, sebagaimana surat kuasa (volmacht) dari pemilik rumah G.A. Galstaun tertanggal 15 Nopember 1964;

11. Bahwa, pada tanggal 1 Januari 1968 tergugat I menerima surat tembusan dari N.V. Versluis yang ditujukan kepada penggugat I untuk mengambil uang sewaan atas sewaan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, yang menyatakan bahwa pihak penggugat I diharuskan membayar uang sewaan kepada tergugat I. Oleh karena tergugat I telah diminta guna melunasi uang sewaan rumah tersebut bagi seluruh para penghuni (para penggugat) karena belum membayar uang sewaannya. Sehingga tergugat I berhak menagih terhadap para penggugat guna penggantian uang tergugat I yang telah dipergunakan untuk melunasi uang sewaan kepada N.V. Versluis, seperti ternyata dalam isi surat tertanggal 1 Januari 1968 tersebut di atas;

12. Bahwa, sekitar bulan April, tergugat I telah menerima pula surat tembusan yang bertanggal 12 April 1969 dari Pimpinan N.V. Versluis/Fa. Setiabudi telah memberikan kesempatan kepada penggugat I untuk membeli rumah bangunan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, serta diharapkan untuk kedatangannya di kantor Pimpinan N.V. Versluis, untuk merundingkan jual-beli rumah tersebut di atas;

13. Bahwa, pada tanggal 30 April 1969, tergugat I telah menerima pula surat tembusan dari Pimpinan N.V. Versluis yang ditujukan kepada penggugat I. Oleh karena penggugat I sejak surat pertama dikirimkan kepadanya, akan tetapi penggugat I tidak pernah datang untuk menghubungi atau memberi jawaban kepada Pimpinan N.V. Versluis tersebut. Maka pada surat tertanggal 30 April 1969 tergugat I dan N.V. Versluis telah memberikan ketegasan kepada penggugat I yang bunyinya: "Bilamana Nyonya tidak ada minat untuk pembelian rumah serta tidak memberi khabar dalam jangka waktu 14 hari sejak tanggal yang tercantum di dalam surat tersebut", maka jelaslah bahwa penggugat I tidak ada minat untuk membeli rumah tersebut di atas, meskipun telah diberi kesempatan oleh N.V. Versluis;

14. Bahwa, atas inisiatif N.V. Versluis, tergugat I telah dipanggil berdasarkan surat panggilan tertanggal 26 April 1969, yang isinya bahwa tergugat I supaya menghadap kepada N.V. Versluis. Dimana tergugat I setelah memenuhi isi panggilan tersebut, telah disetujui untuk membeli rumah bangunan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, yang berdiri di atas tanah, sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tertanggal 3 Mei 1969 No. 1318/69;

15. Bahwa sehubungan dengan telah diadakannya mufakat antara pihak N.V. Versluis dengan pihak tergugat I untuk membeli rumah bangunan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, maka untuk menjaga sesuatu hal yang tidak diinginkan, tergugat I telah memohon kepada N.V. Versluis agar meminta keterangan para penghuni yang syah dan terdaftar. Sehingga atas dasar permohonan tergugat I tersebut, maka N.V. Versluis telah memberikan surat keterangan No. J/60/69/G tertanggal 20 Mei 1969 yang isinya antara lain adalah sebagai berikut : "berdasarkan arsip yang berada pada Kantor kami, bahwa di dalam rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, penghuni-penghuni yang terdaftar pada buku kami adalah : 1. Keluarga Lawalata, menempati pavilyun, 2. Keluarga Van Helsdingen menghuni rumah induk,". Maka jelaslah bahwa penggugat II selaku penghuni yang tidak terdaftar, dus penggugat II adalah penghuni tanpa sepengetahuan pihak N.V. Versluis;

16. Bahwa, kiranya patut untuk diketahui bahwa kedudukan dan perubahan pimpinan N.V. Versluis yang sekarang Fa. Setiabudi berkedudukan di Bandung Jl. Setiabudi no. 32 perubahan adalah sebagai berikut : Pimpinan pertama Ny. J.J. Tingtingon Lambertus (ttd. N. Lambertus), Sebagaimana ternyata pada surat pernyataan tertanggal 2 April 1969 yang dibuat di hadapan Notaris Kurniati di Bandung;

17. Bahwa, mengingat tergugat I selaku penghuni yang statusnya masih sebagai penyewa yang beritikad baik, sehingga berkewajiban untuk membayar uang sewa yang sesuai dengan keadaan nilai uang yang berlaku, dimana sewaan tersebut telah dinaikkan dari dua ribu rupiah (Rp 2.000,-) setiap bulan menjadi lima ribu rupiah (Rp 5.000,-). Sehingga tergugat I telah membayar juga kekurangannya yaitu untuk sewaan bulan Nopember masih kurang tiga ribu rupiah (Rp 3.000,-) sesuai dengan isi surat tertanggal 6 Desember 1969;

18. Bahwa, pengelolaan serta realisasi dari surat penawaran diajukan oleh pihak N.V. Versluis/Fa. Setiabudi tertanggal 26 April 1969, yang akhirnya pihak Fa. Setiabudi telah memberikan kesempatan kepada tergugat I untuk melaksanakan pengikatan jual beli rumah bangunan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung sebab penggugat I tidak pernah memberikan jawaban kepada N.V. Versluis/Fa. Setiabudi; dimana menurut tanggapan serta pertimbangan Fa. Setiabudi bahwa penggugat I tidak berminat atas bangunan rumah tersebut di atas;

19. Bahwa, kelanjutan dari pengikatan jual-beli khusus bangunan rumah di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung tersebut, maka atas pertimbangan dan persetujuan dari N.V. Versluis/Fa. Setiabudi dengan tergugat I, sehingga pada tanggal 4 Pebruari 1971 tergugat I telah melaksanakan jual-beli rumah tersebut, seperti ternyata pada surat akte jual-beli bangunan dan penglepasan hak tersebut yang dibuat di hadapan Notaris Huisman SH. Maka tergugat I adalah satu-satunya pemilik syah atas bangunan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung;

20. Bahwa, berdasarkan surat permohonan tergugat I kepada Menteri Dalam Negeri tertanggal 13 Pebruari 1971, tergugat I telah mendapat surat Keputusan dari Menteri Dalam Negeri tersebut dengan surat Keputusan No. Sk. 665/HM/DA/71 tertanggal 22 Mei 1971, dimana tergugat I telah dikabulkan permohonannya mengingat :

1. Undang-undang Pokok Agraria no. 5 tahun 1960 (L.N. No. 104-1960);

2. Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1965;

3. Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961.

4. Keputusan Presiden No. 240/1968.

Jadi jelaslah bahwa tergugat I berdasarkan surat keputusan tersebut adalah merupakan satu-satunya pemilik syah atas bangunan rumah berikut tanahnya setempat terkenal dengan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung;

21. Bahwa, sesuai dengan isi surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut, tergugat I ternyata telah memenuhi segala beban dan kewajiban sebagai pemilik tanah berikut bangunannya yang dikenal dengan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung dimana dapat dibuktikan dengan surat keterangan lunas No. 367/IV/HM/72 tertanggal 2 Pebruari 1972, yang dikeluarkan oleh Kantor Bendahara Negara di Bandung. Dengan demikian cukup beralasan apabila tergugat I mengajukan permohonan untuk mengosongkan penghunian kepada Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung, karena para penyewa tidak mau membayar uang sewa yang telah ditentukan oleh K.U.P.;

22. Bahwa, tergugat I adalah pemilik syah atas bangunan rumah berikut tanahnya Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat bukti Hak Milik No. 1459/Kecamatan Bandungwetan Surat Ukur No. 460 tahun 1928 tertanggal 16 Maret 1972;

23. Bahwa, sesuai apa yang tergugat I kemukakan di atas kiranya cukup beralasan dan sependapat bahwa pemilik bangunan berikut tanahnya di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung tersebut adalah syah menurut hukum yang berlaku. Selanjutnya cukup dan adil apabila para penggugat untuk segera mengosongkan rumah tersebut di atas, sebab para penggugat tidak mau membayar sewanya, meskipun telah ditentukan pembayaran sewa tersebut oleh para petugas yang berwenang;

24. Bahwa, berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh penggugat I tertanggal 12 Nopember 1972 kepada Kantor Utusan Perumahan Kotamadya Bandung, perihal permohonan penetapan harga sewa rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, jelaslah bahwa tergugat I adalah selaku pemilik sedangkan para penggugat selaku penyewa, sehingga keluarlah Surat Keputusan Kepala K.U.P. Nomor 19/Kpts-HS/73, tertanggal 30 Nopember 1973 perihal Penetapan harga sewa rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, yang amarnya berbunyi antara lain :

Memutuskan

Pertama : Mengesahkan besarnya harga sewa rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung tiap-tiap bulannya sejak bulan Juni 1972 sebesar Rp 5.000,— (lima ribu rupiah); dengan catatan :

a. Untuk ruangan No. 1, 2, 3, 4 & spend yang dipergunakan oleh Ny. Christien Lawalata sebesar Rp 3.500,— (tiga ribu lima ratus rupiah);

b. Untuk ruangan No. 5, 6 & garasi yang dipergunakan oleh Ny. Djulaeha sebesar Rp 1.500,— (seribu lima ratus rupiah).

Kedua : Mewajibkan kepada penghuni/penyewa rumah Jl. Bahu-
reksa No. 14 Bandung untuk melunasi tunggakan-tunggakan sewa yang
belum dibayar oleh Sdr. sejak bulan Juni 1972 s/d Nopember 1973
dalam waktu 30 hari terhitung dari tanggal penerimaan surat keputus-
an ini;

Ketiga : Mewajibkan kepada Sdr. Ny. Christien Lawalata dan Ny.
Djulaeha untuk memenuhi kewajibannya membayar uang sewa tiap-
tiap bulannya selambat-lambatnya tanggal 5 (lima);

Keempat : Membebaskan kepada pihak pemohon (Sdr. Christien
Lawalata) dan Ny. Djulaeha untuk membayar administrasi penetapan
ini;

Kelima : Surat Keputusan ini mulai berlaku, sejak tanggal penetap-
annya.

25. Bahwa, mengingat hal-hal tersebut di atas, maka tergugat I
mohon ke hadapan Bapak Ketua Majelis Hakim agar berkenan dan ber-
kehendak untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya, atau
menyatakan bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima;

26. Bahwa, meskipun telah ada keputusan dari Kantor Urusan Pe-
rumahan Kotamadya Bandung sebagai jawaban atas permohonan para
penggugat, akan tetapi para penggugat sampai sekarang tidak mau me-
laksanakan isi keputusan tersebut di atas, sehingga jelaslah bahwa para
penggugat telah melakukan tindakan melanggar hukum (onrechtmatige
daad);

27. Bahwa, sebelum tergugat I (pemohon) mengajukan permohon-
an pengosongan kepada Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Ban-
dung, tergugat I pernah menghubungi terlebih dahulu terhadap para
termohon (para penggugat) tidak ada kesepakatan antara kedua belah
pihak. Dengan demikian maka tergugat I (pemohon dahulu) mengaju-
kan persoalan ini kepada K.U.P. untuk mendapat penyelesaian secepat-
nya, sehingga sekarang para penggugat mengajukan persoalan ini sebagai
realisasi atas hubungan sewa-menyewa ini ke Pengadilan Negeri Kl. I
Bandung; Maka sudah selayaknya Pengadilan Negeri Kl. I Bandung,
menolak gugatan para penggugat seluruhnya karena persoalan ini masih
menunggu keputusan K.U.P.

28. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan serta argumentasi yang tel-
ah tergugat I kemukakan di atas, maka tergugat I mohon ke hadapan
Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I Bandung agar ber-

kenan dan berkehendak untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan para penggugat tidak dapat diterima;

Dalam rekonvensi :

1. Bahwa, apa yang telah diajukan di dalam konvensi, mohon dianggap serta dimuat pula diajukan di dalam rekonvensi ini;

2. Bahwa, penggugat dr./tergugat dk. setelah mengajukan dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, maka penggugat dr./tergugat dk. hendak mengajukan gugatan balik terhadap para tergugat dr./para penggugat dk. sebagai berikut :

3. Bahwa, dengan timbulnya gugatan dari para tergugat dr./para penggugat dk. adalah jelas telah merugikan pihak penggugat dr./tergugat I dk, sehingga kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan para tergugat dr/para penggugat dk mengenai pembelian rumah Jl. Bahureksa No. 34 Bandung yang bukan sedikit resikonya, dimana kerugian tersebut a. mengenai kerugian moreel, b. mengenai kerugian materieel.

Kerugian moreel adalah adanya tindakan-tindakan yang dirugikan itu meliputi waktu yang berlalu-lalu guna menikmati atas penghunian bangunan rumah berikut tanahnya, selaku pemilik sampai sekarang belum bisa dirasakan. Maka wajar apabila penggugat I dr/tergugat I dk menuntut ganti rugi terhadap para tergugat dr/para penggugat dk sebesar Rp 10.000,— (sepuluh ribu rupiah).

Kerugian materieel, adalah adanya perbuatan para tergugat dr/para penggugat dk dari sejak dipunyainya sertipikat yang syah, sampai sekarang di samping para tergugat dr/para penggugat dk. tidak pernah membayar uang sewa sebagaimana diutarakan di atas dan tidak memenuhi bunyi isi keputusan penggugat IIIb dr./tergugat IIIb. dk benar-benar telah melakukan tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad), waktu dekat ini timbul lagi para tergugat dr./para penggugat dk. mengajukan gugatan via Pengadilan Negeri Kl. I Bandung. Sehingga nyata-nyata bahwa pihak tergugat dr./para penggugat dk telah merugikan pihak penggugat I dr./tergugat I dk seperti perincian di bawah ini :

Biaya pengurusan sertipikat sampai berhasil	Rp 500.000,—
Biaya pengurusan untuk pengosongan sebesar	Rp 2.000.000,—
Biaya perkara Pengadilan Negeri sebesar	Rp 500.000,—
Biaya lain-lainnya yang menyangkut pengurusan rumah tersebut sebesar	Rp 500.000,—
Jadi jumlah	Rp 3.500.000,—

tiga juta lima ratus ribu rupiah);

4. Bahwa, dengan adanya permohonan penggugat I dr./tergugat I dk. kepada Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung menggugat IIIb dr./tergugat IIIb dk. di dalam hubungan sewa-menyewa sehingga keluarlah Surat Keputusan No. 19/Kpts. Hs/1973 tertanggal 10 Nopember 1973, para tergugat dr./para penggugat dk. telah nyata-nyata melakukan tindakan melanggar hukum karena para tergugat dr./para penggugat dk. tidak mentaati atas isi Keputusan K.U.P. tersebut. Sehingga para tergugat dr./para penggugat dk. harus membayar uang embayaran sewa-rumah tersebut adalah :

a. untuk tergugat I dr./penggugat I dk. ditetapkan untuk sewa ruangan No. 1, 2, 3, 4 dan spend sebesar Rp 3.500,- setiap bulan sejak bulan Juni 1972 sampai dengan bulan Desember 1975 = 41 X Rp 3.500,-
Rp 143.500,-

b. untuk tergugat II dr./penggugat II dk. ditetapkan untuk sewa ruangan No. 5, 6 & garasi sebesar Rp 1.500,- setiap bulan sejak bulan Juni 1972 sampai dengan bulan Desember 1976 = 41 X Rp 1.500,- =
Rp 61.500,-

Pula di samping para tergugat dr./para penggugat dk., harus melakukan pembayaran uang sewa ruangan-ruangan yang terdapat di dalam bangunan rumah tersebut yang telah dihuni, juga para tergugat dr./para penggugat dk. diharuskan membayar uang kerugian sebesar 10% setiap bulan kepada penggugat I dr./tergugat I dk. sejak bulan Juni 1972 sampai dengan putusan Pengadilan Negeri Kl. I Bandung, yang harus dibayar seketika dan sekaligus;

5. Bahwa, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1459 tertanggal 16 Maret 1972, maka para tergugat dr./para penggugat dk. tidak berhak dan tidak diizinkan lagi untuk menempati serta menghuni ruangan-ruangan yang terdapat dalam bangunan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, karena terbukti telah melanggar hukum atas keputusan penggugat IIIb/tergugat IIIb dk., maka logis dan wajar bahwa para tergugat dr./para penggugat dk. mengosongkan atas penghunian rumah tersebut di atas;

6. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian di atas, maka penggugat I dr./tergugat dk. mohon ke hadapan Bapak Majelis Hakim untuk memutuskan :

Primair :

1. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk mengosongkan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, karena telah me-

langgar hukum (onrechtmatige daad);

II. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar uang tunggakan sewa atas ruangan-ruangan yang telah dihuni atas bangunan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung untuk tergugat dr./penggugat I dk. Rp 143.500,— dan untuk diri tergugat II dr./penggugat II dk. Rp 61.500,— kepada penggugat I dr./tergugat I dk. dengan mendapat tanda pembayaran yang syah dan dibayar seketika dan sekaligus;

III. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar kerugian kepada penggugat I dr./tergugat I dk. yaitu kerugian moreel sebesar Rp 10.000,— (sepuluh ribu rupiah) dan kerugian materiel sebesar Rp 3.500.000,— (tiga juta lima ratus ribu rupiah);

IV. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. atau siapa saja yang mendapat hak dari rumah tersebut, untuk mengosongkan ruangan-ruangan yang dihuni oleh para tergugat dr./para penggugat dk., serta menyerahkannya kepada penggugat I dr./tergugat I dk. dalam keadaan utuh, sejak keluarnya Putusan Pengadilan Negeri Kl. I Bandung;

V. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk tunduk dan patuh terhadap isi Keputusan Pengadilan Negeri serta mentaati pula isi keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Bandung No. 19/Kpts. HS/1973;

VI. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar ongkos perkara yang timbul di dalam perkara ini;

VII. Menghukum para tergugat dr./para penggugat dk. untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,— (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap orang kepada penggugat I dr./tergugat I dk. setiap hari apabila lalai/tidak mau mengosongkan rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung;

Subsidaire :

Apabila sependapat, maka Pengadilan agar memberikan keadilan yang seadil-adilnya berdasarkan peradilan yang baik :

Tergugat II tidak mengajukan jawaban;

Tergugat IIIa tidak mengajukan jawaban;

Jawaban tergugat IIIb sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi :

Bahwa terlebih dahulu tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung hendak mengajukan eksepsi me-

yangkal kewenangan Pengadilan Negeri Kl. I Bandung, untuk memeriksa dan mengadili gugatan penggugat, sepanjang gugatan penggugat adalah mengenai masalah sengketa/pengosongan perumahan menggugat :

1. Bahwa berdasarkan P.P. No. 49 tahun 1963, dan ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1964 masalah sengketa-penghunian/pengosongan perumahan, adalah sepenuhnya merupakan wewenang Kepala Daerah Tk. II Kotamadya Bandung i.c. Kantor Jurusan Perumahan;

2. Bahwa tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan dalam memeriksa/membahas sengketa penghunian/pengosongan perumahan, sesuai dengan wewenangnya sehingga dengan demikian tindakannya adalah layak menurut hukum, dan tidak dapat dinyatakan sebagai tindakan yang melawan hukum (onrechtmatige overheidsdaad);

II. Dalam pokok perkara :

1. Bahwa terlebih dahulu tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan dengan ini menyatakan menolak semua tuntutan penggugat yang khusus ditujukan kepada tergugat IIIb kecuali yang diakui sebagian dengan tegas;

2. Bahwa yang menjadi sengketa adalah rumah yang terletak di Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, milik tergugat I berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik tertanggal 16 Maret 1972 No. 1459;

3. Bahwa rumah tersebut dihuni/disewa oleh penggugat dengan surat izin menghuni tanggal 27 Oktober 1958 No. 2369 dan surat izin menghuni tertanggal 15 Desember 1956 No. 21019 sehingga dengan demikian rumah yang disengketakan adalah rumah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah (vide pasal 1 Peraturan Menteri Sosial R.I. No. 7 tahun 1965);

4. Bahwa semula penggugat telah berusaha membayar uang sewa kepada tergugat I dimana hal tersebut penggugat telah memenuhi kewajibannya sehingga dengan demikian penggugat telah mengakui bahwa tergugat I adalah sebagai pemilik; (vide risalah sidang di Kantor Urusan Perumahan (Panitya Perumahan Kodya Dt. II Bandung pada tanggal 14 Juni 1975);

5. Bahwa atas permohonan para penggugat dalam suratnya tertanggal 12 Nopember 1972 dan tanggal 13 Nopember 1972, tergugat IIIb telah menetapkan besarnya uang sewa rumah tersebut dengan Surat Keputusan No. 19/Kpts/Hs/73 tanggal 3 Nopember 1973 setelah terlebih dahulu melalui pertimbangan Panitya Perumahan Kodya Daerah

Tk. II Bandung;

6. Bahwa setelah dikeluarkannya Surat Keputusan tersebut di atas, ternyata para penggugat selaku penghuni/penyewa rumah tersebut, tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran uang sewa kepada tergugat I, sehingga hal tersebut dapat dijadikan suatu alasan untuk penghentian hubungan sewa menyewa (vide pasal 10 ayat 1 sub a P.P. No. 49);

7. Bahwa dengan alasan tersebut di atas, dan berhubung tergugat I sangat membutuhkan perumahan untuk dipergunakan sendiri, maka tergugat I dengan suratnya tertanggal 19 Juli 1974 No. 084/H/P/19-VII/1974, telah mengajukan permohonan pengosongan kepada tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan selaku Instansi yang berwenang untuk itu (vide P.P. No. 49/63 yo. surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 tahun 1964);

8. Bahwa atas surat permohonan tergugat I, untuk dikosongkan rumah tersebut, maka tergugat IIIb, sesuai dengan wewenangnya berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum dengan melalui prosedur yang berlaku telah melakukan pembahasan yang hingga kini persoalannya masih ada dalam taraf pemeriksaan;

9. Bahwa menanggapi gugatan penggugat mengenai masalah pemilikan rumah sengketa tersebut atas nama tergugat I dimana penggugat seolah-olah meragukan kebenarannya, dalam hal ini tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan, menyatakan bahwa tergugat IIIb tidak turut campur oleh karena tergugat IIIb menyadari bahwa proses pemilikan sampai terbitnya sertifikat atas nama tergugat I adalah bukan wewenang tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan;

10. Bahwa tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung dalam melakukan pembahasan sengketa penghunian tersebut, berpegang pada bukti yang telah ada yang diajukan oleh tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik tanggal 16 Maret 1972 No. 1459 dimana tertulis atas namanya;

11. Bahwa oleh karena itu pembahasan sengketa perumahan yang sedang dilakukan oleh tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan adalah tidak beralasan untuk dihentikan mengingat :

a. sebagaimana disebutkan wewenang penyelesaian sengketa penghunian perumahan adalah mutlak wewenang tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung;

b. sertifikat tanggal 16 Maret 1972 No. 1459 atas nama tergugat I yang dalam hal ini dipersengketakan, oleh instansi yang berwenang menge-

uarkan sertifikat tersebut sampai saat ini sepanjang kami ketahui tidak pernah dicabut/dibatalkan;

12. Bahwa gugatan penggugat yang menyatakan tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung melakukan tindakan melawan hukum dalam perkara ini adalah keliru dan tidak benar, oleh karena itu gugatannya harus ditolak.

Mengingat hal-hal tersebut di atas, maka bersama ini tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung memohon dengan hormat kepada Yth. Hakim Ketua Pengadilan Negeri Kl. II Bandung agar berkenan :

- I. Menerima eksepsi tergugat IIIb Kantor Urusan Perumahan Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- II. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- III. Menghukum penggugat untuk membayar biaya pemeriksaan perkara.

Jawaban tergugat IV :

I. Dalam eksepsi :

1. Bahwa gugatan penggugat yang ditujukan kepada tergugat IV, selaku Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Bandung yang menyatakan bahwa tergugat IV telah melalaikan kewajibannya sehingga perbuatan tersebut dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, adalah tidak tepat dan tidak jelas, karena :

a. Sesuai dengan pasal 3 ayat 2 P.P. No. 49 tahun 1963 yang berbunyi : "Panitia Perumahan memberikan pertimbangan dalam hubungan dengan perselisihan yang akan diputuskan oleh Kepala K.U.P. menurut keahliannya masing-masing anggota", maka Panitia Perumahan bukanlah merupakan suatu badan yang berdiri sendiri, tetapi merupakan bagian dari pada K.U.P. sehingga perbuatan Ketua Panitia dalam melaksanakan fungsinya selaku organ dari pada K.U.P. menjadi tanggung jawab K.U.P. cq. Kotamadya Bandung sepenuhnya.

b. Gugatan penggugat khususnya terhadap tergugat IV adalah kabur, dimana di satu pihak tergugat IV digugat dalam kedudukannya sebagai Ketua Panitia Perumahan, sedangkan di lain pihak seperti tersebut dalam posita penggugat halaman 8 No. VII.14 disebutkan hukum membenarkan untuk mempertanggung jawabkan onrechtmatige-daad termaksud pada pejabat yang bersangkutan secara pribadi.

c. Dengan diajukannya K.U.P. Kotamadya Dt. II Bandung selaku pihak-pihak yang digugat, maka adalah berlebihan untuk menggugat

pula tergugat IV.

d. Diterima atau ditolaknya suatu konsep gugatan ke Pengadilan untuk dibacakan dalam sidang Perumahan adalah merupakan kebijaksanaan Ketua Panitia Perumahan dan bukan merupakan kewajiban hukum, sehingga karenanya bukanlah menjadi wewenang Pengadilan Negeri untuk menilai kebijaksanaan Pejabat, dalam hal ini tergugat IV.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mohon Pengadilan Negeri untuk menolak gugatan penggugat yang ditujukan kepada tergugat IV atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam pokok perkara :

1. Bahwa eksepsi tersebut di atas hendaknya dianggap termasuk pula dalam pokok perkara.

2. Bahwa tergugat IV menolak dalil-dalil penggugat kecuali yang jelas diakui.

3. Bahwa tidak adanya kesediaan tergugat IV untuk membacakan konsep gugatan penggugat kepada Pengadilan Negeri adalah tepat, karena :

a. Surat gugatan tersebut baru merupakan konsep yang belum diajukan kepada Pengadilan Negeri, sehingga masih ada kemungkinan untuk diadakan perubahan dan tambahan ataupun tidak jadi diajukan;

b. Penggugat sendiri dalam memorie jawabannya kepada Panitia Perumahan punt. 4, 5 dan 6 sudah menerangkan secara global tentang status hukum rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, sehingga adalah berlebihan apabila surat gugat tersebut harus dibacakan pula dalam persidangan.

4. Bahwa penggugat-penggugat yang menyatakan dengan tidak dibacakannya konsep surat gugat dalam persidangan Panitia Perumahan, tergugat IV telah lalai menjalankan kewajibannya karena keputusannya tidak akan obyektif dan adil adalah tidak meyakinkan dan masih merupakan dugaan belaka dari penggugat-penggugat.

Bagaimanakah penggugat-penggugat dapat sampai kepada pendapat yang demikian itu, sedangkan Panitia sendiri belum sampai kepada pertimbangan untuk memutuskan sengketa tersebut. Bahkan K.U.P. sendiri belum mengeluarkan surat keputusan yang merugikan penggugat-penggugat.

5. Bahwa tergugat IV baru dapat dikatakan melalaikan kewajibannya jika telah jelas bahwa tergugat IV melanggar kewajiban hukum, yang sudah ditentukan oleh peraturan-peraturan hukum sedangkan

dalam persidangan Panitia Perumahan para penggugat diberikan kesempatan yang cukup untuk mengajukan jawaban-jawabannya dan telah pula menguraikan secara global pokok gugatannya kepada Pengadilan, sehingga dengan demikian tidak ada kewajiban hukum yang dilanggar oleh tergugat IV.

6. Bahwa dalil para penggugat yang mengemukakan bahwa tergugat IV telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan karenanya menuntut ganti rugi kepada tergugat IV adalah tidak benar, karena :

- a. Tergugat IV dalam sengketa rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung bertindak dalam kedudukannya sebagai Ketua Panitia Perumahan Kotamadya Dt. II Bandung.
- b. Para penggugat tidak ternyata telah dirugikan oleh suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Panitia ataupun oleh K.U.P.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka mohon Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan penggugat yang ditujukan kepada tergugat IV atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan replik yang berbunyi sebagai berikut :

1. Tentang eksepsi :

A. Terhadap tergugat I :

1. Pengertian "obscur libel" biasa ditujukan kepada suatu petitem yang perumusannya tidak jelas atau samar-samar, sehingga pihak tergugat terhadap siapa petitem itu ditujukan, tidak dapat memahami apa yang sesungguhnya dituntut dari padanya oleh pihak penggugat, oleh karena mana pihak tergugat tidak dapat membela kepentingannya dengan baik;

Dari kata-kata eksepsi tergugat I, dalam punt 2 dari pada memori jawabannya tertanggal 24 Pebruari 1976, yang berbunyi : "Bahwa, para penggugat telah menuntut kepada para tergugat terutama yang ditujukan terhadap diri tergugat I adalah merupakan tuntutan/gugatan yang samar-samar oleh karena para penggugat bukanlah para ahliwaris dari rumah berikut tanahnya setempat terkenal dengan Jl. Bahureksa No. 14 Bandung, akan tetapi para penggugat hanya selaku penyewa dari hubungan sewa-menyewa"; dapat dipastikan bahwa kualifikasi "gugatan/tuntutan yang samar-samar itu didasarkan pada dalil bahwa penggugat bukan ahliwaris dari pada rumah berikut tanahnya (yang dimaksud oleh tergugat di sini

tentunya: penggugat bukan merupakan ahliwaris dari pemilik semula dari pada rumah berikut tanahnya);

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa :

a. Kualifikasi "samar-samar" tadi bukan diberikan karena adanya kata-kata/kalimat yang tidak jelas dalam perumusan tuntutan, sehingga tergugat I, walau dengan segala upaya, tidak juga dapat mengerti apa yang sesungguhnya dituntut daripadanya, melainkan kualifikasi tersebut diberikan atas dasar/dalil bahwa penggugat bukan ahliwaris dari pemilik semula, sebagaimana telah diuraikan di atas tadi.

b. Walaupun perumusan gugatan/tuntutan sudah cukup jelas, namun menurut pendapat tergugat I, para penggugat bukan merupakan ahliwaris dari pemilik semula dari pada rumah dan tanah ybs. sehingga para penggugat tidak mempunyai alasan untuk mengajukan gugatan sebagaimana diuraikan dalam surat gugat tanggal 24 September 1975.

Eksepsi bahwa para tergugat tidak memiliki kwalitas hukum untuk mengadakan gugatan sebagaimana tercantum dalam surat gugat tertanggal 24 September 1975, sebenarnya tidak pernah diajukan oleh pihak tergugat I ataupun para tergugat lainnya dalam perkara ini, tetapi agar jelas apa yang menjadi dasar hukum bagi para penggugat untuk gugatannya itu dapat dibebaskan sebagai berikut :

1. Sekaligus sebagai sanggahan terhadap dalil tergugat I dalam memori jawabannya tertanggal 24 Pebruari 1976, kami menunjuk pada surat gugat tertanggal 24 September 1975 punt I.3, dimana dijelaskan adanya S.I.M. No. 011085 tanggal 7 Januari 1955 dan S.I.M. No. 021019 tanggal 15 Desember 1956, atas nama penggugat II.

2. Jadi baik penggugat I maupun penggugat II adalah penghuni serta penyewa sah dari ruangan-ruangan tertentu di rumah Jl. Bahureksa No. 14 Bandung.

3. Sebagai penghuni serta penyewa sah dari ruangan termaksud mereka berhak untuk menikmati dengan tenteram ruangan-ruangan dimaksud di atas, hak mana dapat dipertahankannya terhadap siapapun juga.

4. Sebaliknya pihak ketiga wajib menahan diri dari setiap tindakan yang dapat melanggar hak para penggugat untuk menghuni secara tenteram ruangan-ruangan tertentu termaksud.

5. Melalui instansi perumahan setempat, yaitu K.U.P. Kodya Bandung, tergugat I secara melawan hukum (onrechtmatig) telah melakukan gangguan terhadap hak para penggugat dimaksud di atas;

Secara melawan hukum, karena tergugat I ternyata adalah bukan pemilik rumah sengketa sebagaimana anggapannya sendiri. Sebagaimana sudah dijelaskan dalam surat gugat tertanggal 24 September 1975, tergugat I adalah bukan pemilik rumah sengketa.

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah jadinya bahwa eksepsi dengan butan "obscuur libel" tidaklah pada tempatnya, sedangkan eksepsi yang sama yang isinya bahwa para penggugat tidak mempunyai kewajiban hukum untuk gugatannya sebagai mana dimaksud dalam surat gugat tanggal 24 September 1975, ternyata tidak bisa dipertahankan, oleh karena mana sudah barang tentu harus ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung.

2. Terhadap eksepsi berdasarkan "gugatan kumulasi" dimana para penggugat dikatakan menuntut pembatalan jual beli dan permohonan anti-rugi, perlu ditegaskan bahwa :

Para penggugat tidak pernah memintakan pembatalan jual-beli melainkan menuntut agar jual beli dimaksud dalam perkara ini oleh Pengadilan Negeri (I) Bandung, dinyatakan batal demi hukum (neitigheid an rechtswege) dan bahwa para penggugat tidak pernah menuntut anti-rugi, melainkan meminta kembali apa yang telah terlanjur dibayarkan tanpa terhutang (onverschuldigde betaling, vide pasal 1359 K.U.H. Perdata).

3. Mengenai eksepsi berdasarkan "gugatan kumulasi" kiranya tidak perlu diberi tanggapan, oleh karena hal ini tidak patut dikemukakan oleh seorang yurist advokat.

3. Mengenai eksepsi yang terakhir daripada tergugat I, kiranya cukup dengan menunjuk kepada petitum para penggugat dalam surat gugat tanggal 24 September 1975, yang kalau dibaca dengan teliti dan sungguh-sungguh, sudah jelas tidak mengandung unsur-unsur daripada hubungan sewa-menyewa.

B. Terhadap "tergugat IIb"

Berkenan dengan nota tertanggal 11 Desember 1975 dari B.B. Marpaung dan Dadang Warya yang menyatakan dirinya kuasa dari pada tergugat IIb, cq. K.U.P. Kodya Bandung, pertama dapat ditegaskan : bahwa yang digugat dalam perkara ini adalah Negara R.I., di antaranya untuk tindakan-tindakan dari K.U.P. Kodya Bandung, dalam melaksanakan tugas Negara yang dipercayakan kepada Menteri Sosial (melakukan medebewind).

Jadi yang merupakan pihak berperkara (formele partij) dalam perkara ini adalah Negara R.I., yang diforum Pengadilan, menurut hukum di-

wakili oleh Kepala Negara atau dapat pula oleh Jaksa Pengadilan Negeri setempat.

Selain daripada oleh kedua fungsionaris tersebut tadi, Negara R.I. di forum Pengadilan dapat juga diwakili oleh orang lain, untuk mana diperlukan pemberian kuasa khusus (pasal 123 H.I.R.). Dalam hal ini siapakah yang berhak memberi kuasa termaksud atau yang menanda tangani surat kuasa ybs. satu-satunya jawaban ialah Presiden R.I. Tetapi ternyata, surat kuasa dimaksud ditanda tangani oleh kuasa dari K.U.P. Kodya Bandung. Hal ini adalah tidak benar menurut hukum, oleh karena mana surat kuasa a quo adalah tidak syah, dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum.

Karena itu pula Sdr. B.B. Marpaung dan Sdr. Dadang Warya, menurut hukum acara, tidak dapat dianggap mewakili Negara Republik Indonesia, selaku tergugat IIIb dalam perkara ini, dan karena mana pula menurut hukum tergugat IIIb selama ini tidak pernah hadir dalam persidangan pemeriksaan perkara No. 310/75/C/Bdg.

Kedua, sekedar sebagai suatu pandangan tentang eksepsi dalam nota termaksud para penggugat kiranya cukup dengan menunjuk pada apa yang diuraikan dalam surat gugat tertanggal 24 September 1975 punt VI.13, dengan tambahan penjelasan bahwa sertifikat tanah tidak otomatis menyangkut bangunan di atasnya, mengingat sistim hukum kita mengakui adanya pemisahan horisontal (horizontale scheidung) dalam peradilan;

Apa yang dikemukakan sebagai eksepsi dalam nota tertanggal 11 Desember 1975 adalah benar dan dapat dijadikan sebagai dasar hukum untuk kewenangan instansi perumahan (dalam kasus ini K.U.P. Kodya Bandung) apabila Ny. Gan Koen Tjian adalah pemilik sah dari rumah yang bersangkutan;

II. Tentang pokok perkara :

A. Terhadap tergugat I :

Dengan menyangkal segala sesuatunya yang dikemukakan oleh tergugat I dalam memori jawabannya tertanggal 24 Pebruari 1976 selain dari pada yang dengan tegas dibenarkan oleh para penggugat dengan ini ditegaskan sebagai berikut :

1. Pada punt 9 memori jawaban tertanggal 24 Pebruari 1976 pihak tergugat I menegaskan: "Bahwa enam bulan kemudian sejak meninggalnya Tn. Van Helsdingen sekitar bulan Mei 1963, rumah pavilyun itu dengan melalui surat kabar oleh N.V. Versluis telah diumumkan untuk

dijual dan telah ditawarkan pula kepada tergugat I dstnya";
mendangkan pada punt 10 pihak tergugat I menyatakan pula : "Bahwa,
sekitar tanggal 15 Nopember 1964, tergugat I telah mendapat khabar,
bahwa pihak pemilik telah memberi kuasa kepada kuasanya yaitu N.V.
Versluis yang dikenal sekarang Fa. Setiabudi, di samping untuk meng-
urus rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, maka berdasarkan surat
kuasa dikuasakan pula untuk menjual rumah tersebut sebagaimana
surat kuasa (volmacht) dari pemilik rumah G.A. Galstaun tertanggal
5 Nopember 1964";

2. Kedua pengungkapan pihak tergugat I tadi, menimbulkan ke-
agug-ruguan tentang kebenaran dalil-dalil pihak tergugat I karena mana
para penggugat mohon agar Pengadilan Negeri (I) Bandung dalam rang-
ka memeriksa ini serta menyelenggarakan peradilan yang baik, men-
yomeer tergugat I untuk :

- 1. memperlihatkan pada sidang, surat khabar yang memuat pengumum-
an penawaran penjualan rumah ybs;
- 2. memperlihatkan dan membuktikan adanya penawaran dari N.V.
Versluis yang ditujukan kepada tergugat;
- 3. memperlihatkan adanya kehendak dari K.U.P. Kodya Bandung,
agar tergugat I mengisi ruangan bangunan pavilyun dimaksud;
- 4. memperlihatkan bukti tentang eksistensinya N.V. Versluis dimaksud
dalam punt 9 dan 10 memorie jawaban tergugat I dan bukti tentang
eksistensi Fa. Setiabudi;
- 5. memperlihatkan surat kuasa tertanggal 15 November 1964;

3. Selain dari pada itu dalam punt 10 tadi tergugat I menegaskan
pula : " N.V. Versluis yang dikenal sekarang Fa. Setia-
budi",

sehingga di beberapa tempat dalam memori jawabannya tertanggal 24
Februari 1976 dicantumkan " N.V. Versluis/Fa Setiabudi
", hal mana menurut hukum tidak mungkin terjadi
N.V. atau P.T. sebagai suatu badan hukum tidak bisa disatukan dalam
kategori hukum yang sama dengan Firma, karena mana Firma menurut
hukum tidak mungkin merupakan penerus daripada suatu N.V. atau
P.T. (juridische voortzetting).

Dengan demikian kalau Fa. Setiabudi itu menggantikan dalam arti
kebenarnya N.V. Versluis, maka ini berarti pula N.V. Versluis itu tadi
sebagai suatu badan hukum, terlebih dahulu habis eksistensinya, dan
kemudian untuk menggantikannya, dilahirkanlah Fa. Setiabudi;

Hal ini dihubungkan dengan pemberian kuasa yang dimaksud dalam K.U.H. Perdata pasal 1792 dst., mempunyai akibat bahwa pemberian kuasa tertanggal 15 Nopember 1964, walaupun ada serta sah menurut hukum, telah berakhir pada saat N.V. Versluis termaksud berakhir adanya (ps. 1813 K.U.H.Perdata). Dengan demikian pemberian kuasa (volmacht) tertanggal 15 Nopember 1964 (jika memang ada dan sah menurut hukum) dengan berakhirnya eksistensi N.V. Versluis dan lahirnya Fa. Setiabudi, menurut hukum tidak mungkin otomatis beralih dari almarhum N.V. Versluis kepada Fa. Setiabudi;

Jelaslah kiranya bahwa penggunaan surat kuasa tertanggal 15 Nopember 1964 untuk keperluan jual beli rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung, sebagaimana telah terjadi pada tanggal 4 Pebruari 1971 dengan pihak tergugat I sebagai pembeli adalah batal demi hukum (nietig van rechtswege);

4. Terlepas dari uraian-uraian para penggugat di atas, menanggapi dalil tergugat I dalam memori jawaban tertanggal 24 Pebruari 1976 punt 19, para penggugat mohon agar Pengadilan Negeri (I) Bandung men-someer tergugat I untuk menunjukkan akta jual-beli tertanggal 4 Pebruari 1971;

B. Terhadap "tergugat IIIB" :

Apa yang dikemukakan oleh para penggugat sebagai pandangannya berkenaan dengan nota Sdr. B.B. Marpaung dan Sdr. Dadang Warya, berlaku sepenuhnya untuk pokok perkara ini;

Berkenaan dengan segala sesuatunya diuraikan di atas, para penggugat tetap berpegang pada dalil-dalil serta gugatan dan tuntutan sebagaimana dikemukakan dalam surat gugatnya tertanggal 24 September 1975, dan dengan menolak segala sesuatu yang diajukan dalam perkara ini sebagai gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa tergugat I, II, IIIa dan IV tidak mengajukan duplik;

Menimbang, tergugat IIIb mengajukan duplik sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

1. bahwa tergugat IIIb dengan ini menyatakan tetap dalam pendiriannya seperti yang telah diutarakan dalam surat jawaban tertanggal 11 Desember 1975;

2. bahwa apa yang telah diurarakkan penggugat dalam dupliknya yang menyatakan bahwa K.U.P. Kodya Bandung tidak dapat dianggap mewakili Negara R.I., dalam perkara ini menurut hemat kami pemikir-

n penggugat tersebut adalah keliru karena K.U.P.-lah yang berwenang mengurus/menyelesaikan sengketa penghunian perumahan hal mana diatur dalam Peraturan-peraturan/Undang-undang perumahan yang berlaku, sehingga anggapan penggugat terhadap tergugat IIIb dalam perkara ini, tidak pernah hadir adalah anggapan yang salah, dengan demikian tergugat IIIb menolak tuduhan penggugat tersebut;

Dalam pokok perkara :

bahwa tergugat IIIb/K.U.P. Kodya Daerah Tk. II Bandung tetap memegang seperti yang telah dituturkan dalam surat jawaban tertanggal 11 Desember 1975;

Mengingat hal-hal tersebut di atas maka bersama ini tergugat IIIb/K.U.P. Kodya Dt. II Bandung memohon dengan hormat kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I Bandung agar berkenan memutuskan :

- I. Menerima eksepsi tergugat IIIb/K.U.P. Kodya Dt. II Bandung;
- II. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- III. Menghukum penggugat untuk membayar biaya pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa penggugat untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Surat dari P.T. Kantor Tata Usaha Versluis tanggal 6 April 1976 (P.I, II (1));
2. Surat Izin Menghuni dari K.U.P. Kodya Bandung No. 011085 tanggal 7 Januari 1955 (P.II (1));
3. Surat izin menghuni dari K.U.P. Kodya Bandung No. 021619 tanggal 15 Desember 1956 (P.II (2));

Menimbang, bahwa atas permohonan pihak penggugat telah didengar di persidangan saksi-saksi : 1. Tgk. Dachman Muzir SH, 2. Krisnaji SH dan 3. R. Suantah saksi-saksi mana setelah disumpah menurut cara Agama mereka masing-masing memberikan keterangan-keterangan yang pada pokoknya berbunyi seperti berikut :

1. Tgk. Dachman Muzir SH menerangkan :
bahwa ia pernah jadi saksi dalam jual beli rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung;
bahwa ia jadi saksi atas persetujuan kedua belah pihak dan ia turut membubuhkan tanda tangan;
bahwa pihak I adalah W. Walandouw dan pihak kedua Gan Koen Tjian;

bahwa ia tidak ingat nama dari pemilik rumah tersebut;
yang menjadi dasar bahwa W. Walandouw sebagai pihak adalah surat kuasa;

2. Krisnajadi SH menerangkan :

bahwa ia pernah jadi saksi jual beli rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung;

bahwa saksi ada membubuhkan tanda tangan;

bahwa saksi tidak ingat lagi harga rumah tersebut;

bahwa saksi lupa lagi yang menjadi pihak-pihak;

bahwa ia menjadi saksi adalah atas permintaan W. Walandouw;

3. R. Soewantah menerangkan :

bahwa N.V. Versluis pernah mengadakan kegiatan di Bandung sampai tanggal 30 Juni 1964, oleh karena tidak menguntungkan.

bahwa cabang di Bandung bergerak dalam membantu pemilik rumah menguruskan persewaan harta pusaka;

pemimpin yang terakhir di Bandung adalah tuan F.E. Lambertus;

bahwa untuk administrasi tiap-tiap rumah ada surat kuasa dari pemilik;

bahwa untuk surat kuasa sudah ada blanko dan yang mencetak adalah Surabaya;

bahwa saksi tidak pernah melihat surat kuasa yang dipakai untuk menjual rumah di Jalan Bahureksa No. 14 Bandung;

bahwa N.V. Versluis tidak pernah jual rumah di Jalan Bahureksa tersebut;

bahwa surat bukti T.I (IV) surat kuasa tersebut bukan dari N.V. Versluis;

Menimbang, bahwa tergugat I untuk menguatkan dalil-dalilnya di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Surat Kewarganegaraan R.I. a.n. Ny. Gan Koen Tjian (T.I (1);

2. Surat Keterangan Sementara a.n. Ny. Gan Koen Tjian (T.I (1);

3. Surat Izin Menghuni a.n. Ny. Gan Koen Tjian (T.I (3);

4. Volmacht dari G.A. Galstaun kepada N.V. Versluis tanggal 15 Nopember 1964 (T.I (4);

5. Surat dari Ny. J.J. Tingtingon kepada Ny. F.L. Lawalata tanggal 12 April 1968 (T.I (5);

6. Surat dari W. Walandouw kepada Ny. F.L. Lawalata tanggal 12 April 1969 (T.I (6);

7. Surat tertanggal 26 April 1969 dari Ny. J.J. Tingtingon kepada Ny. Gan Koen Tjian (T.I (7);

8. Surat dari W. Walandouw tanggal 30 April 1969 kepada J.F. L. La-walata (T.I (8);
9. Surat Keterangan dari Kadaster tanggal 3 Mei 1969 Keputusan No. 1318/69 (T.I (9);
10. Surat keterangan tanggal 20 Mei 1969 No. J/60/69/G.20 dari Fa. Setiabudi d/h Versluis (kuasa pemilik rumah) Ny. L.F. Lambertus (T.I (10);
11. Surat Pernyataan dari Ny. J.J. Tingtingon Lambertus kepada Wim Walandouw tanggal 2 April 1969 (T.I (11);
12. Surat dari W.P.W. Walandouw kepada Ny. Gan Koen Tjian (T.I(12);
13. Surat Perjanjian perikatan jual-beli Bangunan antara W.P.W. Walan-douw dengan Ny. Gan Koen Tjian tanggal 19 Maret 1970 (T.I (13);
14. Surat Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Rumah Jalan Bahurek-sa No. 14 Bandung tanggal 4 Pebruari 1971 (T.I (14);
15. Surat permohonan untuk membeli rumah/tanahnya tanggal Mei 1969 dari Gan Koen Tjian (T.I (15);
16. Salinan surat keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 22 Mei 1971 No. Sk. 665/HM/DA/71 (T.I (16);
17. Surat Keterangan dari Kantor Bendahara Negara Bandung tanggal 2 Pebruari 1972 a.n. Gan Koen Tjian (T.I (17);
18. Sertipikat Buku Tanah Hak Milik No. 1459 Surat Ukur No. 460 tahun 1926 a.n. Ny. Gan Koen Tjian (T.I (18);
19. Surat Keputusan K.U.P. Kodya Bandung tanggal 30 Nopember 1973 No. 19/Kpts-Hs/73 T.I. (19);
20. Surat dari Ny. Gan Koen Tjian kepada Ketua RT. II RW. 02. Ling-kungan Cihapit tanggal 6 Pebruari 1974 T.I. (20);
21. Surat dari Ny. Gan Koen Tjian tanggal 1 Oktober 1973 kepada Ny. Bookvolt T.I. (21);
22. Surat dari Ny. Gan Koen Tjian tanggal 3 Januari 1974 kepada Ny. Bookvolt T.I. (22);
23. Surat Keterangan tanggal 17 Pebruari 1971 dari Kepala Daerah Kepolisian VIII Jawa Barat Langlangbuana di Bandung a.n. Gan Koen Tjian T.I. (23);

Menimbang, bahwa tergugat II, IIIa dan tergugat IV tidak meng-ajukan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa tergugat IIIb untuk menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan surat-surat bukti berupa : Risalah Sidang Panitia Perumahan Kotamadya Daerah Tk. II Bandung tanggal 14 Juni 1975 No. 23/SID/VI/75 T.III. (1);

Menimbang, bahwa penggugat mengajukan kesimpulan terakhir pada tanggal 29 Juni 1976, tergugat IIIa, IIIb masing-masing mengajukan kesimpulan terakhir pada tanggal 29 Juni 1976, sedangkan tergugat I, II dan IV tidak mengajukan kesimpulan terakhir;

Menimbang, untuk menyingkat uraian dalam keputusan ini, maka segala sesuatunya ditunjukkan kepada hal-hal yang terjadi di persidangan sebagaimana nyata termuat dalam berita acara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak meminta putusan;

Tentang pertimbangan hukum :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut tergugat I telah mengajukan jawaban antara lain mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan penggugat samar-samar, karena penggugat bukan ahli waris dari rumah berikut tanah sengketa, melainkan hanya sebagai penyewa;

2. Gugatan penggugat terdiri dari : 1. Pembatalan jual-beli dan 2. Tuntutan ganti rugi, sehingga merupakan gugatan kumulasi yang bertentangan dengan hukum acara yang berlaku;

3. Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa perkara ini yang merupakan realisasi dari hubungan sewa-menyewa dan hal tersebut merupakan wewenang Kantor Urusan Perumahan;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang pertama menurut Pengadilan termasuk masalah pembuktian yang baru dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang pokok perkara, dan karenanya eksepsi pertama tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang kedua menurut Pengadilan adalah wajar seseorang menggugat tentang pembatalan jual-beli dan selanjutnya menuntut ganti kerugian yang diderita olehnya akibat adanya jual-beli tersebut sehingga eksepsi kedua itupun harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi yang ketiga, oleh karena tuntutan penggugat pada pokoknya merupakan permohonan mengenai penentuan hak milik dan tindakan melawan hukum yang merupakan wewenang Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya maka eksepsi ketiga inipun harus ditolak;

Dalam pokok perkara :

Konvensi :

Menimbang, bahwa setelah Majelis mempelajari gugatan penggugat, baik posita maupun petitumnya, Majelis berkesimpulan bahwa penggugat merasa berkeberatan atas transaksi jual-beli yang terjadi antara pemilik rumah semula G.A. Galstaun dengan tergugat I (Ny. Gan.Koen Tjian) dengan dasar antara lain :

Surat kuasa tertanggal Den Haag 15 November 1964 tidak mengandung jaminan ditanda tangani oleh G.A. Galstaun selaku pemilik rumah; Surat kuasa tersebut salah karena N.V. Versluis berkedudukan di Surabaja;

Objek jual-beli (a.l. Jalan Bahureksa No. 14 Bandung) sejak 24 September 1961 tidak lagi merupakan kekayaan G.A. Galstaun karena berdasarkan pasal 42(b) K.U.P.A. No. 5 tahun 1960 tanah tersebut langsung dikuasai Negara;

dan akta jual-beli dan pelepasan hak atas tanah tanggal 4 Pebruari 1971 ternyata tergugat II sebagai pemilik dari Fa. Setiabudi yang mengaku selaku kuasa dari G.A. Galstaun dalam surat kuasa itu sendiri tidak pernah disinggung baik pribadi tergugat maupun Fa. Setiabudi;

Menimbang, bahwa dari dasar-dasar gugatan tersebut, Majelis tidak melihat gambaran tentang hak-hak penggugat sehingga ia mempunyai landasan untuk menggugat ketidak benaran transaksi jual-beli antara G.A. Galstaun dengan tergugat I atau dengan perkataan lain Majelis berpendapat bahwa penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat tergugat-tergugat;

Menimbang, bahwa kalau seandainya benar dalil-dalil penggugat sebagaimana terurai dalam posita gugatannya, maka yang berhak untuk mengajukan keberatan atas transaksi jual-beli antara G.A. Galstaun dengan tergugat I adalah Negara R.I. dan bukan penggugat-penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, oleh karena penggugat-penggugat tidak mempunyai dasar untuk menggugat tergugat-tergugat, maka gugatannya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum-petitum gugatan penggugat seluruhnya tidak terlepas dari pokok gugatan yang telah dinyatakan ditolak, maka Majelis berpendapat tidak perlu mempertimbangkan petitum-petitum tersebut satu per satu dan selanjutnya menolak tuntutan-tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak, maka penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Rekonvensi dari tergugat I :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat rekonvensi sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa petitum-petitum gugatan rekonvensi pada pokoknya mengenai pengosongan rumah Jalan Bahureksa No. 14 Bandung yang bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri Bandung melainkan wewenang K.U.P. Kodya Bandung, maka gugatan penggugat rekonvensi harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena biaya dalam perkara rekonvensi ini telah diperhitungkan bersama-sama dengan biaya konvensi, maka dalam rekonvensi ini biaya perkara akan ditetapkan Nihil;

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dari Peraturan-peraturan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam konvensi :

Menolak gugatan penggugat;

Menghukum penggugat untuk membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir berjumlah Rp 10.000,— (sepuluh ribu rupiah).

Dalam rekonvensi dari tergugat I :

Menolak gugatan penggugat;

Menyatakan biaya perkara Nihil.

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Pengadilan Negeri I Bandung pada hari Kamis tanggal 2 September 1976 oleh kami J. Djohansjah SH, sebagai Hakim Ketua, dengan Norati SH dan Pupung Purwariman, masing-masing sebagai Hakim Anggauta, berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri I Bandung tanggal 29 Oktober 1975 No. 310/1975/C/Bdg., putusan mana diucapkan di muka umum dalam persidangan terbuka pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Norati SH dan Pupung Purwariman, Hakim-hakim Anggota, dan Ny. Lelarani, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, kuasa penggugat, kuasa tergugat I, sedangkan tergugat II, IIIa, IIIb dan IV tidak hadir.