Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Maka perjanjian penggugat dan tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum.

P U T U S A N.
Reg. No. 3597 K/Pdt/1985.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

Sugiharto Sudharmadji, bertempat tinggal di Kampung Sindangsana R.T. 02 R.W. 002 Batu Ceper Tanggerang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: **O.C. Kaligis, SH.** dan kawan-kawan dengan alamat Jalan Majapahit No. 34/4 Jakarta, pemohon kasasi dahulu penggugat – pembanding;

m e l a w a n :

Soegianto Oenaka alias Oen Tjoe Jang, bertempat tinggal di Jalan Kawi No. 61 kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi Jakarta-Selatan, termohon kasasi dahulu tergugat-terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang termohon kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa penggugat asli berdasarkan akte jual-beli rumah No. 51 telah membeli sebuah rumah dari tergugat asli, rumah mana tempatnya seperti diuraikan dalam gugatan (P.I);

bahwa berdasarkan akte No. 53 tanggal 12 September 1983 tergugat asli diberi kesempatan untuk membeli kembali rumah tersebut (P. 2);

bahwa karena tergugat asli tidak menggunakan haknya sesuai dengan bukti P. 3 tergugat asli harus mengosongkan rumah tersebut serta menyerahkan pada penggugat asli;

bahwa tergugat asli ternyata tidak mempergunakan haknya serta tidak pula mau mengosongkan rumah tersebut, karena itu penggugat asli menuntut uang denda sesuai dengan perjanjian Rp. 500.000,– (lima ratus ribu rupiah) per bulan;

bahwa tindakan tergugat asli tersebut sangat merugikan penggugat asli, karena itu penggugat asli menuntut agar Pengadilan Negeri terlebih dahulu memberikan putusan provisional;

bahwa untuk jaminan gugatan, mohon diletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap hak milik tergugat asli;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

– **Dalam Provisi:**

– memerintahkan tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah, setempat dikenal dengan Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi, D.K.I. Jaya, wilayah Jakarta-Selatan, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,– (seratus ribu rupiah) setiap harinya, perintah tersebut dilanggar tergugat, dengan ketentuan pengosongan ini dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara jika perlu;

– **Dalam pokok perkara:**

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan;
3. menyatakan sebagai hukum perbuatan tergugat merupakan perbuatan wanprestasi (lalai) sesuai dengan uraian tersebut diatas;
4. menghukum tergugat membayar kerugian pada penggugat atas kelalaiannya untuk mengosongkan apa yang dijual-belikan selama 12 (dua belas) bulan yaitu sebesar Rp. 6.000.000,– (enam juta rupiah);
5. menyatakan tergugat atau siapa yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah setempat, dikenal dengan Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi,

D.K.I. Jaya, wilayah Jakarta-Selatan, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,– (seratus ribu rupiah) setiap hari perintah tersebut dilanggar oleh tergugat pada penggugat, dengan segera dan dengan ketentuan pengosongan ini dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara jika perlu;

6. menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara;
7. menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

bahwa terhadap gugatan penggugat asli tersebut, tergugat asli telah mengajukan gugatan rekonpensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

bahwa karena tergugat asli selalu mendapat ancaman dari penggugat asli untuk mengosongkan rumah tersebut, sehingga terjadi percekcokan sehingga menjadi tontonan bagi orang banyak, akibatnya banyak langganan tergugat asli yang lari;

bahwa di samping itu penggugat asli telah menghentikan saja pengiriman barang pada tergugat asli sehingga tergugat asli tidak bisa memenuhi pesanan langganan, sehingga tergugat asli juga tidak dapat menerima uang tunggakan dari langganan;

bahwa akibat tindakan penggugat asli, tergugat asli mengalami kerugian seperti yang diperinci dalam gugatan yang jumlahnya Rp. 50.000 000,– + Rp. 25.000.000,–;

bahwa untuk jaminan gugatan mohon diletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap miliknya penggugat asli;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, tergugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta – Selatan agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. mengabulkan gugatan penggugat rekonpensi /tergugat konpensi seluruhnya;
2. menyatakan tergugat rekonpensi/penggugat konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menghukum tergugat rekonpensi/penggugat konpensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonpensi/tergugat konpensi sebesar Rp. 25.000.000,– ditambah Rp. 50.000.000,– = Rp. 75.000.000,– (tujuh puluh lima juta rupiah);
4. menghukum tergugat rekonpensi/penggugat konpensi membayar biaya perkara ini;

bahwa gugatan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta–Selatan, yaitu dengan putusannya tanggal 27 Nopember 1984

No. 216/Pdt.G/1984/PN.J.S.; putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 31 Mei 1985 No. 154/Pdt/1985/ PT. DKI.;

bahwa sesudah putusan akhir ini diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 29 Juli 1985 kemudian terhadapnya oleh penggugat-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal Agustus 1985 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Agustus 1985 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 073/Kas/Pdt/1985 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 1985;

bahwa setelah itu oleh tergugat-terbanding yang pada tanggal 2 September 1985 telah diberitahu tentang memori kasasi dari penggugat-pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta-Selatan pada tanggal 14 September 1985;

Menimbang, bahwa walaupun perkara kasasi ini diperiksa dan diputus pada waktu undang-undang No. 14 tahun 1985 sudah berlaku, namun oleh kaena pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi dan permohonan kasasi telah dilakukan sebelum undang-undang yang baru tersebut berlaku, maka diberlakukan tenggang-tenggang waktu kasasi menurut undang-undang yang lama (undang-undang No. 1 tahun 1950);

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum karena hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri tanpa memberikan pertimbangan sesuai dengan hukum yang berlaku, hal ini sangat merugikan pemohon kasasi;
2. bahwa Pengadilan Negeri salah mempertimbangkan hubungan hukum antara pemohon kasasi dengan termohon kasasi sebab hubungan hukumnya adalah jual-beli dengan hak membeli kem-

bali tapi yang dipertimbangkan tentang hutang-piutang;

3. bahwa Pengadilan Negeri salah menerapkan hukum karena pemohon kasasi tidak ada mempunyai hubungan dengan C.V. Food Industrian Corp., sedangkan tergugat mengakui bahwa dia berhutang kepada C.V. Food Industrian Corp., karena itu jual-beli dengan hak membeli kembali antara penggugat dengan tergugat tidak dapat dihubungkan dengan hutang-piutang tersebut;
4. bahwa Pengadilan Negeri salah menerapkan hukum karena berdasarkan bukti P.1, P.2, P.3 telah terbukti adanya hubungan jual-beli dengan hak membeli kembali dan ternyata tergugat tidak mempergunakan haknya serta tidak pula mau menyerahkan rumah tersebut karena itu jelaslah tergugat telah ingkar janji;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1, 2 dan 3:

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena putusan judex facti sudah tepat;

mengenai keberatan ad. 4:

bahwa keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena putusan judex facti sudah tepat apalagi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum;

bahwa jual-beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya Kitab undang-undang Hukum Perdata (BW.), sedangkan jual-beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh Hukum Adat, dan berdasarkan Jurisprudensi, Hukum Adat tidak mengenal bentuk jual-beli dengan hak membeli kembali, oleh karena itu perjanjian antara penggugat dan tergugat seperti yang tercantum dalam surat bukti P.I, P.2 dan P.3 (semuanya dengan tanggal yang sama) adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Sugiharto Sudharmadji tersebut harus ditolak;

Memperhatikan fasal-fasal dari Undang-Undang No. 14 tahun

1970, undang-undang No. 1 tahun 1950 dari undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan:

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi:
Sugiharto Sudharmadji tersebut;

Menghukum pemohon kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,– (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Selasa, tanggal 14 April 1987 dengan Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, T. Boestomi, SH. dan Goenawan, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: **K a m i s, tanggal 7 M e i 1987** oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh T. Boestomi, SH. dan Goenawan, SH. Hakim-Hakim Anggota dan Nasril, SH. Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.–

PUTUSAN
No, 154/Pdt/1985/P.T. DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Sugiharto Sudharmadji, beralamat di Kampung Sindangsana, Rt. 02 Rw. 002 Batu ceper Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Rusdi Nurima, SH. Advokat & Pengacara, berkantor di Jalan Gajah Mada No. 3-5 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut: **Pembanding, dahulu Penggugat;**

l a w a n :

Soegianto Dharmadji alias Oen Tjoe Yang, beralamat di Jalan Kawi No. 61 kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi DKI Jaya wilayah Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: **Terbanding, dahulu Tergugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;
Setelah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

Tentang duduknya perkara:

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara, seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Nopember 1984 No. 216/Pdt/G/1984/PN. JS. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

"Dalam Konpensi:
menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi:
menolak gugatan penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:
menghukum penggugat konpensi dan penggugat rekonpensi un-

tuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 20.150,– (Duapuluh ribu seratus limapuluh rupiah)";

Menimbang, bahwa menurut akta permohonan banding yang dibuat oleh : Ny. Niniek A. Hanafiah, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Desember 1984, penggugat melalui kuasanya telah menyatakan naik banding terhadap putusan tersebut diatas, permohonan banding mana pada tanggal 1 Maret 1985 telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak lawannya;

Memperhatikan memori banding yang diajukan oleh pembanding dahulu penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh terbanding dahulu tergugat;

Tentang hukumnya:

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut undang-undang, maka permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah meneliti putusan a quo, maka menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar menurut hukum, maka pertimbangan-pertimbangan Hakim Pertama oleh Pengadilan Tinggi djjadikan pertimbangannya sendiri, maka oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dibanding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding yang diutarakan oleh kedua belah pihak baik dalam memori banding maupun dalam kontra memori bandingnya hanyalah mengulangi hal-hal yang telah diutarakan dalam persidangan peradilan tingkat pertama, sehingga tidak mengandung hal-hal baru yang patut dipertimbangkan lagi, melainkan telah dipertimbangkan oleh Hakim pertama secara tepat dan amar;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan baik dalam konpensi maupun dalam rekonpensi ditolak maka sudah sepatutnya kedua belah pihak yang berperkara akan dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam peradilan tingkat banding sama besarnya;

Mengingat pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan;

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari kuasa pembanding dahulu penggugat tersebut;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Nopember 1984 No. 216/Pdt/G/1984/PN. JS. yang dibanding itu baik dalam konpensi maupun rekonpensi;

Menghukum pembanding dahulu penggugat dan terbanding dahulu tergugat untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat banding masing-masing separoh, biaya mana ditaksir sebesar Rp.8.000,– (delapan ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari: J U M' A T, tanggal 31 M E I 1985 oleh kami: Toton Suprapto, S.H. Hakim Anggota Pengadilan Tinggi Jakarta yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Penetapannya tertanggal 4 Mei 1985 No. 265/Pen/154/Pdt/85/PT. DKI. sebagai Hakim Tunggal untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh kami dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri oleh: Burhanuddin Tuasikal, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

PUTUSAN
No. 216/Pdt/G/1984/PNJS.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara :

Sugiharto Sudharmadji, bertempat tinggal di kampung Sindangsana, Rt. 02 Rw. 002 Batu Ceper Tangerang, dalam hal ini memilih domisili hukum pada kantor Advokat/Pengacara Rusdi Nurima SH, alamat Duta Merlin Lantai II, Jalan Gajah Mada No. 3-5 Jakarta Pusat, selaku kuasa (terlampir) dengan ini dan selanjutnya disebut: **penggugat;**

lawan :

Soegianto Oenaka alias Oen Tjoe Jang, alamat di Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi DKI Jaya Wilayah Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: **tergugat;**

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut;
- Telah membaca surat gugatan serta surat-surat bukti yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan para pihak yang bersangkutan;

Tentang duduknya perkara

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Agustus 1984, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11 Agustus 1984 dibawah Register No. 216/Pdt/G/1984/PNJS. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. bahwa berdasarkan atas Akta jual beli rumah dan pemindahan hak atas tanah, No. 51 di hadapan Notaris Lieke L. Tukgali SH, penggugat telah membeli dari tergugat atas 1 (satu) buah rumah setempat dikenal dengan Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi, DKI Jaya wilayah Jakarta Selatan dan telah dibayar lunas (bukti P-1);
2. bahwa berdasarkan akta No. 53 tanggal 12 September 1983, pihak tergugat (penjual) diberi kesempatan untuk membeli kembali atau

menawarkan kepada pihak lain bangunan rumah tersebut, namun kesempatan tersebut tidak digunakan oleh tergugat (bukti P-2);

3. bahwa dengan lewatnya waktu atau kesempatan yang diberikan oleh penggugat maka penggugat berhak untuk menempati atau menjual bangunan rumah tersebut dan pihak tergugat (penjual) harus mengosongkan bangunan rumah tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 Nopember 1983, berdasarkan Akta perjanjian pengosongan No. 52 (bukti P-3);
4. bahwa akibat dari tidak dikosongkan dan diserahkan bangunan rumah tersebut di atas, sudah merupakan bukti kelalaian (wanprestasi) pihak tergugat;
5. bahwa oleh karenanya penggugat berhak menuntut tergugat atas kelalaiannya untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah dijanjikan guna mengosongkan apa yang dijual-belikan dan dihuninya secara tidak sah sejak selambat-lambatnya tanggal 15 Nopember 1983 sampai saat ini disertai uang denda seketika dan sekali lunas sesuai dengan Akta jual beli rumah dan pemindahan hak atas tanah, No. 51 pasal 1 adalah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per bulan, maka tuntutan penggugat jika dihitung dari tanggal 15 Nopember 1983 sampai dengan tanggal 15 Nopember 1984 adalah 12 bulan x Rp. 500.000,- = Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan ini akan terus bertambah sampai rumah tersebut dikosongkan.
6. atas dasar uraian tersebut di atas, maka penggugat sebagai pembeli bangunan rumah tersebut di atas, serta untuk menghindari kerugian lebih besar lagi, penggugat berhak pula menuntut agar Pengadilan berkenan menjatuhkan keputusan provisi terlebih dahulu yakni :

   agar tergugat atau siapapun saja yang mendapat hak dari padanya, diperintahkan untuk mengosongkan bangunan rumah tinggal tersebut di atas setempat dikenal dengan Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi, DKI Jaya wilayah Jakarta Selatan, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,– (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari ia lalai dengan ketentuan pengosongan ini dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara jika perlu.
7. bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti yang sah dan tidak dapat dibantah kebenarannya serta ada kekhawatiran tergugat akan menyingkirkan harta kekayaannya, maka untuk menjamin gugatan ini, dapat kiranya diletakkan sitaan-jaminan atas harta kekayaan

tergugat baik bergerak-maupun tidak bergerak.

8 bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka dapat kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding atau kasasi.

maka : atas dasar uraian tersebut di atas, kiranya Pengadilan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam provisi

Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah, setempat dikenal dengan jalan Kawi No. 61, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, DKI Jaya Wilayah Jakarta Selatan, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,– (seratus ribu rupiah) setiap harinya perintah tersebut dilanggar Tergugat, dengan ketentuan pengosongan ini dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara jika perlu.

Dalam pokok perkara

1. mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan.
3. menyatakan sebagai hukum perbuatan tergugat merupakan perbuatan wanprestasi (lalai) sesuai dengan uraian tersebut di atas.
4. menghukum tergugat membayar kerugian pada penggugat atas kelalaiannya untuk mengosongkan apa yang dijual-belikan selama 12 (dua belas) bulan yaitu sebesar Rp. 6.000.000,– (enam juta rupiah).
5. menyatakan tergugat atau siapa yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah setempat, dikenal dengan jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi, DKI Jaya, wilayah Jakarta Selatan, dengan keharusan membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,– (seratus ribu rupiah) setiap hari perintah tersebut dilanggar oleh tergugat pada penggugat, dengan segera dan dengan ketentuan pengosongan ini dapat dilaksanakan dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara jika perlu.
6. menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara.
7. menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa pihak tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 11 September 1984 yang antara lain sebagai berikut :

Jawaban dan Gugatan rekonpensi :

- bahwa apa yang didalilkan oleh penggugat konpensi/tergugat rekonpensi dalam gugatannya tertanggal 11 Agustus 1984 semuanya tidak benar.
- bahwa yang sebenarnya adalah sebagai berikut :
- bahwa sebelum tergugat konpensi/penggugat rekonpensi mengadakan hubungan yang menjadi dasar perkara ini, tergugat konpensi/penggugat rekonpensi telah menjadi pedagang dan bertoko di Jalan Kawi No. 61 Rt. 001/04 kelurahan Guntur Jakarta Selatan;
- bahwa kira-kira antara tahun 1978 dan 1979 seorang yang mengaku salesman dari produksi ABC/CV. Food Industrial Corp, datang di toko tergugat konpensi/penggugat rekonpensi menawarkan hasil produksi perusahaan ABC, yang berupa: kecap, sirop dan lain-lain;
- oleh karena tergugat konpensi/penggugat rekonpensi belum mengenal kwantitas dari hasil produksi tersebut dan belum mengetahui apakah ada tidaknya peminat/konsumen hasil produksi tersebut, maka tergugat konpensi/penggugat rekonpensi menolak untuk membeli barang-barang tersebut;
- tetapi kemudian orang tersebut menitipkan beberapa dus kecap merk ABC untuk dijualkan oleh tergugat konpensi/penggugat rekonpensi, dan jika telah laku baru dibayar; dengan tawaran tersebut tergugat konpensi/penggugat rekonpensi sedia menerima.
- ternyata makin lama produksi perusahaan ABC/CV. Food Industrial Corp. makin banyak peminatnya, maka oleh karena itu hasil produksi perusahaan ABC yang dititipkan/istilah dalam perdagangan di Jakarta disebut consignatie oleh penggugat konpensi/tergugat rekonpensi makin lama makin banyak.
- bahwa oleh karena tergugat konpensi/penggugat rekonpensi dapat banyak menjualkan hasil produksi ABC maka dari perusahaan ABC melalui karyawannya tersebut menawarkan kepada tergugat konpensi/penggugat rekonpensi, untuk bersedia menjadi penyalur hasil produksi ABC, dan tawaran tersebut oleh tergugat konpensi/penggugat rekonpensi dapat diterima.
- bahwa syarat-syarat untuk itu yang telah disepakati oleh pihak ABC penggugat konpensi/tergugat rekonpensi dan tergugat konpensi/penggugat rekonpensi ialah sebagai berikut :
- jika hasil produksi telah tergugat konpensi/penggugat rekonpensi diterima maka tergugat konpensi/penggugat rekonpensi supaya

membuka chek atau giro mundur 2 sampai 3 bulan;

- bahwa sejak tahun 1979 menjadi penyalur barang-barang hasil produksi ABC, dan dalam waktu 2 atau 3 hari sekali dari perusahaan ABC datang mengirim barang, tiap pengiriman barang berharga sekitar Rp. 300.000,– sampai dengan Rp. 500.000,–;
- bahwa untuk menjamin pembayaran barang-barang tersebut tergugat konpensi/penggugat rekonpensi membuka chek atau giro mundur 2 s/d 3 bulan.
- bahwa barang tersebut tergugat konpensi/penggugat rekonpensi dipasarkan ke toko pengecer di daerah-daerah: Cibinong, Cilangkap, Citayem, Depok di luar kota Cianjur daerah sekitar Bogor;
- bahwa barang-barang tersebut oleh toko pengecer juga dibayar setelah laku dijual;
- bahwa oleh karena itu banyak modal tergugat konpensi/penggugat rekonpensi yang telah tertanam di toko-toko/pengecer tersebut di atas, yang hingga sekarang tagihan tergugat konpensi/penggugat rekonpensi kepada toko-toko/pengecer tersebut meliputi Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- bahwa hal ini terjadi oleh karena jika sampai waktunya tergugat konpensi/penggugat rekonpensi memenuhi dana chek/giro yang telah tergugat konpensi/penggugat rekonpensi serahkan kepada penggugat konpensi/tergugat rekonpensi, tergugat konpensi harus menyediakan uang untuk memenuhi dana pada chek/giro yang telah diserahkan itu, walaupun sebenarnya tergugat konpensi/penggugat rekonpensi belum menerima pembayaran sepenuhnya dari toko-toko/pengecer tersebut di atas;
- bahwa dalam bulan Juni-Juli 1983 karena menjelang bulan puasa dan Idul Fitri maka tergugat konpensi/penggugat rekonpensi banyak sekali menerima pesanan-pesanan barang-barang tersebut dari toko/pengecer tersebut, maka pengiriman barang hasil produksi ABC makin sering dan jumlahnya makin banyak, jadi kira-kira 2 hari sekali ada pengiriman barang dari ABC.
- bahwa secara tiba-tiba dalam bulan Agustus 1983 dari perusahaan ABC (penggugat konpensi/tergugat rekonpensi) menegur tergugat konpensi/penggugat rekonpensi karena banyak chek dan giro mundur yang diterima dari tergugat konpensi/penggugat rekonpensi, dan meminta agar tergugat konpensi/penggugat rekonpensi segera memenuhi dana chek dan giro tersebut;

— dengan adanya teguran tersebut tergugat konpensi penggugat rekonpensi merasa keberatan, akan tetapi penggugat konpensi/ tergugat rekonpensi tidak mau mengerti atas keberatan tergugat konpensi/penggugat rekonpensi;

— bahwa pada sekitar akhir bulan Juli sampai permulaan bulan Agustus 1983 dengan tiba-tiba perusahaan ABC (penggugat konpensi/tergugat rekonpensi) dengan secara tiba-tiba menghentikan pengiriman barang kepada tergugat konpensi/penggugat rekonpensi;

— bahwa pada tanggal 23 Agustus 1983 tergugat Konpensi /penggugat rekonpensi membuat Surat Pernyataan yang dilegalisasi oleh Notaris Dr. H.E. Gewang SH., Notaris di Jakarta (bukti T-1) yang isinya menjamin semua chek dan giro yang telah tergugat konpensi /penggugat rekonpensi keluarkan: dan jika ternyata penggugat konpensi /tergugat rekonpensi tidak mengirim barang, maka tergugat konpensi /penggugat rekonpensi akan menarik semua chek dan giro tersebut;

— bahwa pada bulan September 1983 tergugat konpensi/penggugat rekonpensi didatangi oleh orang yang mengaku bernama Switanto manager perusahaan ABC disertai oleh 2 (dua) orang yang masing-masing bernama **Darmo** dan **Topik** keduanya sebagai anggota TNI. AD, yang menanyakan masalah hutang tergugat konpensi /penggugat rekonpensi yang jumlahnya sesuai dengan nilai chek dan giro yang tergugat konpensi/penggugat Rekonpensi serahkan kepada Perusahaan ABC, dan menyatakan kecap dan sirop ABC dapat dikirim kembali jika tergugat konpensi/ penggugat rekonpensi telah melunasi hutangnya.

pada waktu itu tergugat konpensi /penggugat rekonpensi katakan kepada Switanto bahwa tergugat konpensi /penggugat rekonpensi tidak dapat membayar sekaligus, kecuali cara satu persatu chek dan giro yang telah tergugat konpensi/penggugat rekonpensi serahkan dipenuhi dananya, dan Perusahaan ABC tetap mengirim hasil produksinya;

— bahwa lebih kurang satu minggu setelah itu, Switanto bersama 2 (dua) orang tersebut di atas datang lagi di rumah/Toko tergugat konpensi /penggugat rekonpensi maksudnya untuk menagih hutang tergugat konpensi/penggugat rekonpensi kepada perusahaan ABC, (penggugat konpensi/tergugat rekonpensi), dan mengatakan jika tidak dapat membayar hutang tergugat konpensi/penggugat rekonpensi akan ditahan di Skogar atau di Garnisun;

oleh karena **takut ditahan** maka tergugat konpensi/ penggugat rekonpensi katakan bahwa hutang tergugat konpensi/penggugat rekonpensi akan dibayar jika rumah tergugat konpensi/penggugat rekonpensi telah laku dijual;

atas jawaban tersebut Switanto menanyakan surat-surat rumah dan tanah milik tergugat konpensi/penggugat rekonpensi ada di mana?

tergugat konpensi/penggugat rekonpensi jawab bahwa surat-surat rumah dan tanah ada di Bank Duta Ekonomi, karena telah dijadikan jaminan hutang tergugat konpensi/penggugat rekonpensi pada ABC sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah);

- bahwa karena adanya teror mental dari penggugat konpensi/ tergugat rekonpensi yaitu menyuruh karyawannya yang selalu didampingi oleh dua orang dari anggota ABRI dan menakut-nakuti jika tergugat konpensi/penggugat Rekonpensi tidak dapat melunasi hutangnya akan ditahan di Skogar Garnisun, maka tergugat menuruti apa kemauan dari penggugat konpensi/tergugat Rekonpensi melalui Switanto;
- bahwa pada tanggal 12 September 1983 penggugat konpensi/tergugat rekonpensi disuruh oleh penggugat konpensi/tergugat rekonpensi melalui Switanto datang ke Notaris Lieke L Tukgali SH;
- bahwa oleh karena itu pada tanggal 12 September 1983 tergugat konpensi/penggugat rekonpensi datang di kantor Notaris tersebut dan di sana bertemu dengan penggugat konpensi/tergugat rekonpensi;
- bahwa rupanya segala sesuatunya telah diatur oleh penggugat Konpensi/tergugat rekonpensi, termasuk mengenai surat-surat rumah dan tanah milik tergugat konpensi/penggugat rekonpensi yang ada di Bank Duta Ekonomi, tanpa sepengetahuan tergugat konpensi/penggugat rekonpensi surat-surat tersebut telah ada di Notaris tersebut;
- bahwa kemudian dihadapan notaris tersebut tergugat konpensi/ penggugat rekonpensi disuruh menanda tangani 3 (tiga) surat perjanjian yang masing-masing dituangkan dalam Akte-Akte Notaris:

1. No. 51 tanggal 12 September 1983 perihal Jual-beli rumah dan pemindahan hak atas tanah (bukti T-2);
2. No. 52 tertanggal 12 September 1983 perihal Perjanjian pengosongan;

– bahwa sebagai pedagang penggugat rekonpensi tidak akan berhasil jika telah kehilangan kepercayaan dari para penjual maupun para pembeli, dan hal itu jelas telah merugikan penggugat rekonpensi;
– bahwa kerugian penggugat rekonpensi derita akibat dari tergugat rekopensi itu, penggugat nilai sebesar Rp. 50.000.000,– (lima puluh juta rupiah);
– bahwa dengan tindakan tergugat rekonpensi yang dengan tidak mengirimkan hasil produknya kepada penggugat rekonpensi, maka penggugat rekonpensi tidak dapat menarik tagihan dari toko-toko/pengecer yang menjadi langganan pembeli dari penggugat rekonpensi, karena biasanya mereka baru membayar hutangnya setelah ada barang baru yang penggugat rekonpensi serahkan lagi, yang seluruh tagihan itu Rp. 17.000.000,– ditambah Rp. 25.000.000,– dengan perincian sebagai berikut:
bahwa Rp. 17.000.000,– berasal dari barang-barang yang belum penggugat rekonpensi bayar kepada tergugat rekonpensi, dan Rp. 25.000.000,– yang berasal dari barang-barang hasil produksi penggugat konpensi/tergugat rekonpensi yang telah penggugat rekonpensi bayar seluruhnya dari produsen;

Dengan alasan-alasan tersebut maka perbuatan penggugat rekonpensi /tergugat rekonpensi dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;

karena tergugat rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan penggugat rekonpensi, maka penggugat rekonpensi memohon kepada yang terhormat Ketua Hakim Majelis, agar supaya meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik tergugat rekonpensi/penggugat Konpensi CV. Central Food Industrial Corp., baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak guna menjamin gugatan rekonpensi ini;

Maka dengan alasan-alasan tersebut di atas penggugat rekonpensi memohon agar supaya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menjalankan putusan dalam rekonpensi sebagai berikut:

1. mengabulkan gugatan penggugat rekonpensi/tergugat konpensi seluruhnya;
2. menyatakan tergugat rekonpensi/penggugat konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menghukum tergugat rekonpensi/penggugat konpensi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonpensi/tergugat konpensi sebesar Rp. 25.000.000,– ditambah Rp. 50.000.000,–=

Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

4. menghukum tergugat rekonpensi/penggugat konpensi membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak-pihak telah mengajukan replik dalam konpensi dan jawaban dalam rekonpensi tertanggal 25 September 1984, duplik dalam konpensi dan replik dalam rekonpensi tertanggal 9 Oktober 1984 dan diteruskan kesimpulan dari pihak-pihak tertanggal 30 Oktober 1984 yang isi lengkapnya dapat dilihat terlampir;

Menimbang, bahwa dalam jawaban tergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa :

1. Surat pernyataan yang dibuat di Notaris Dr. H.E. Gewang SH. tertanggal 23 Agustus 1983 No. 2413/1983 yang ditanda tangani oleh Sugianto Unaka, (bukti T-1);
2. Akta jual-beli rumah dan pemindahan hak atas tanah No. 51, tertanggal 12 September 1983 yang dibuat di Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti T-2);
3. Akta perjanjian pengosongan No. 52 tanggal 12 September 1983 yang dibuat di Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti T-3);
4. Akta perjanjian No. 53 tanggal 12 September 1983 yang dibuat di Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti T-4);
5. Daftar giro/cheque yang ditolak tanggal 14 September 1983 (bukti T-5) yang aslinya ada pada penggugat;
6. Daftar giro/cheque yang ditolak serta faktur-faktur tertanggal 16 September 1983 (bukti T-6) yang aslinya ada di Penggugat;
7. Daftar giro/cheque ditolak yang aslinya pada penggugat (T-7);

Menimbang, bahwa pihak tergugat mengajukan saksi yang dibawah sumpah mengaku bernama: Nio Eon Tek dan telah memberikan keterangan-keterangan lengkapnya terlampir dalam berita acara ini;

Menimbang, bahwa pihak penggugat telah pula mengajukan bukti-bukti yang antara lain berupa:

1. Akta jual-beli rumah dan pemindahan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti P-1) No. 51;
2. Akta perjanjian pengosongan No. 52 tanggal 12 September 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti P-2);
3. Akta Perjanjian No. 53 tanggal 12 September 1983 yang dibuat di hadapan Notaris Lieke L. Tukgali SH. (bukti P-3);

Menimbang, bahwa pihak penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa hal-hal lain untuk lengkapnya dapat dilihat dalam berita acara sidang perkara ini, karena tidak dapat didamaikan

dan mohon keputusan, maka akan dipertimbangkan sebagai di bawah ini;

Tentang pertimbangan hukum :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Dalam konpensi :

Menimbang, bahwa gugatan penggugat adalah bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi karenanya menuntut tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan bangunan rumah yang dikenal dengan Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur, kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan atas jual beli yang telah dilakukan dan menuntut ganti rugi sebesar Rp. 6.000.000,– atas kelalaian pengosongan tersebut;

Menimbang, bahwa tergugat telah menyangkal atas dalil yang diajukan penggugat dan mengemukakan bahwa hubungan penggugat dengan tergugat adalah hubungan hutang piutang dimana tergugat adalah sebagai pedagang dan mempunyai toko di Jalan Kawi No. 61 kelurahan Guntur Jakarta Selatan, yang telah menjual barang-barang hasil produksi penggugat berupa : kecap, sirop dan lain-lain dengan merk ABC;

bahwa jumlah hutang tergugat kepada penggugat adalah sebesar Rp. 17.000.000,– ditambah pengeluaran uang untuk mengambil surat-rurat tanah dan rumah tersebut dari Bank Duta Ekonomi sebesar Rp. 8.000.000,– (delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah disangkal Tergugat maka penggugat dibebankan untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk itu penggugat telah mengajukan bukti rupa P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 = T-2, tergugat ternyata bahwa pada tanggal 12 September 1983 telah terjadi Jual beli rumah dan pemindahan hak atas tanah antara penggugat dengan tergugat, dimana tergugat telah menjual dan memindahkan serta menyerahkan kepada penggugat sebagai pembeli sebuah bangunan rumah tinggal yang didirikan di atas sebidang tanah semua luasnya ± 155 M2 terletak di Jalan Kawi No. 61, kelurahan Guntur kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan, dengan harga Rp. 26.750.000,–. jual-beli rumah dan pemindahan hak atas tanah tersebut dibuat di hadapan Notaris Lieke L. Tukgali SH. No. 51, tertanggal 12 September 1983;

Menimbang, bahwa pada waktu yang sama dengan pembuatan Akta jual-beli rumah dan pemindahan hak atas tanah yakni tanggal 12

September 1983 dan di hadapan Notaris yang sama telah terjadi perjanjian pengosongan sebagai pelaksanaan Akta jual beli rumah dan pemindahan hak atas tanah No. 51, dimana tergugat wajib untuk mengosongkan bangunan rumah tinggal dengan segala turutannya kepada penggugat (bukti P-2 = T-3);

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan waktu yang sama dengan pembuatan kedua Akta tersebut yaitu akta No. 51, dan akta No. 52 yakni pada tanggal 12 September 1983, di hadapan Notaris yang sama telah dibuat suatu perjanjian dengan akta No. 53, dimana dalam waktu 40 hari terhitung mulai tanggal 12 September 1983 selambat-lambatnya tanggal 15 Nopember 1983, tergugat diberi hak untuk membeli kembali bangunan rumah tinggal tersebut berikut segala hak di atas bangunan didirikan dengan harga Rp. 26.750.000,– (bukti P-3);

Menimbang, bahwa dalam pasal 4, dan pasal 5 dari akta No. 53 (bukti P-3 = T-4) ditentukan bahwa apabila tergugat dalam waktu selambat-lambatnya tanggal 15 Nopember 1983 tidak menyatakan untuk membeli kembali atau tidak memberitakan akan membeli kembali maka tergugat diberi hak 3 (tiga) bulan setelah tanggal 15 Nopember 1983 untuk menawarkan kepada pihak lain, dan apabila selambat-lambatnya tanggal 15 Pebruari 1984 tergugat belum mendapat pembelinya maka penggugat bebas untuk menawarkan kepada siapapun dengan harga yang dikehendaki pihak kedua (tergugat);

Menimbang, bahwa akta No. 53 mana ternyata isinya diakui dan dibenarkan tergugat yang menganggap adanya jual-beli dengan hak membeli kembali itu adalah suatu hutang-piutang dengan jaminan;

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga akta tersebut dibuat pada waktu bersamaan sedangkan isinya berlainan dan tidak dibantah penggugat tentang terjadinya akta tersebut karena hubungan dagang antara penggugat dengan tergugat yang pelunasan atas barang-barang tersebut masih belum dapat dipenuhi tergugat seluruhnya, dengan demikian Majelis berkesimpulan bahwa hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat adalah suatu bentuk hutang piutang dengan jaminan, bukanlah jual-beli rumah dan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mana maka tuntutan penggugat agar tergugat mengosongkan bangunan rumah tinggal berikut segala hak di atas bangunan didirikan tidaklah beralasan dikabulkan karena penggugat bukan pemilik atas rumah dan tanah tersebut, oleh karena mana gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat berada di pihak yang kalah maka biaya perkara patut dibebankan kepadanya;

Dalam rekonpensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam bagian konpensi haruslah dianggap termasuk dan merupakan bagian rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa penggugat rekonpensi menuntut tergugat rekonpensi agar membayar sejumlah uang Rp. 75.000.000,– sebagai kerugian yang diderita penggugat rekonpensi sebagai akibat tindakan tergugat rekonpensi yang membawa oknum TNI-AD ke rumah penggugat rekonpensi untuk mengusir penggugat rekonpensi sekeluarga agar segera meninggalkan rumah tersebut, sehingga penggugat rekonpensi kehilangan kepercayaan dari para penjual maupun pembeli;

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat rekonpensi mana adalah tidak berdasarkan hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat rekonpensi berada di pihak yang kalah maka biaya perkara patut dibebankan kepadanya;

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan.

M e n g a d i l i :

Dalam konpensi :

Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Dalam rekonpensi :

Menolak gugatan penggugat rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam konpensi dan rekonpensi :

Menghukum penggugat konpensi dan penggugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 20.150,- (duapuluh ribu seratus lima puluh rupiah).

Demikianlah diputuskan di Jakarta pada hari: Selasa, tanggal 27 Nopember 1984, dan pada hari itu juga diucapkan di muka umum oleh kami : L.J. Ferdinandus SH, Hakim Ketua Majelis dan Ny. Taruli Panggabean SH, dan Ny. Sariana Sihombing SH, sebagai Hakim-Hakim Anggota Majelis, dengan dihadiri oleh kuasa penggugat dan tergugat sendiri dibantu oleh Panitera Pengganti Ny. Tuminah.