

Hukum Sipil; Hukum Acara Perdata.

1. *Judex facti* mempunyai pengertian yang salah mengenai istilah *intervenient* (*intervensi*) dan pembantah.

Intervenient (*i.c. tussenkoms*) adalah pihak ketiga yang tadinya berdiri di luar acara sengketa ini, kemudian diizinkan masuk kedalam acara yang sedang berjalan untuk membela kepentingannya sendiri.

Sedangkan pembantah (dalam perkara ini) adalah pihak ketiga yang membela kepentingannya sendiri, tetapi tetap berada di luar acara yang sedang berjalan dan perkaranya tidak disatukan dengan perkara pokok antara penggugat dan tergugat.

Oleh karena itu *intervenient* tidak dapat merangkap menjadi pembantah dalam satu perkara yang sama.

2. Dalam berita acara sidang pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Barat diperiksa 2 (dua) orang saksi secara bersama-sama dan sekaligus.

Hal ini adalah bertentangan dengan fasal 144 (1) R.I.D. (salah menerapkan hukum) sehingga kedua keterangan saksi tersebut tak dapat dipergunakan.

Ratio dari pasal 144 (1) R.I.D. ialah agar kedua saksi tak dapat menyesuaikan diri dengan keterangannya masing-masing, sehingga diperoleh keterangan saksi yang obyektif dan bukan keterangan saksi yang sudah bersepakat mengatakan hal-hal yang sama mengenai sesuatu hal.

3. Ketentuan-ketentuan dalam fasal 1813 K.U.H.Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian memang menghendakinya maka dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tak dapat dicabut kembali. Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya fasal-fasal dari Hukum Perjanjian bersifat hukum yang mengatur.

Mengenai pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut dan juga tidak batal karena meninggalnya pemberi kuasa, di Indonesia telah merupakan suatu *bestendig en gebruikelijk* beding sehingga tidak bertentangan dengan undang-undang yaitu fasal 1339 dan fasal 1347 dan seterusnya K.U.H.Perdata.

Putusan Mahkamah Agung tanggal 16-12-1976 No.731 K/Sip/1975.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

mengadili dalam tingkat kasasi telah menjatuhkan keputusan sebagai berikut.

dalam perkara :

1. *Drs. Indra Sandjojo*, beralamat di Jalan Senen Raya III No.51 Jakarta, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di kantor kuasanya: L.Gebhart, Gang Jambalang III No.25 Jakarta ;
2. *Sarimin*, bertempat tinggal di Jalan Pejagalan No.85 F.D, Jakarta,
3. *H.M.Katalany Ally*, bertempat tinggal di Jalan Taman Sari III/24 Jakarta; penggugat-penggugat untuk kasasi, dahulu No.1 pembantah dalam intervensi II - pembanding/terbanding, No.2 terbantah I/penggugat dalam gugatan pokok - pembanding dan No.3 terbantah III/pembantah dalam intervensi I - terbanding/pembanding ;

m e l a w a n

Drs. Kie Han Beng, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar VI/74 Jakarta, tergugat dalam kasasi, dahulu terbantah II/tergugat dalam gugatan pokok - terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang penggugat untuk kasasi II sebagai penggugat-asli telah menggugat sekarang tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Dalam pokok perkara :

bahwa penggugat-asli pada tahun 1967 telah menyerahkan kepada tergugat-asli sertifikat hak milik No.41, hak milik tanah penggugat-asli di kampung Dukuh Kebayoran dengan maksud agar tergugat-asli mencarikan kredit untuk penggugat-asli sebesar Rp.50.000.000,-

bahwa ternyata usaha tergugat-asli tersebut tidak berhasil, tetapi tergugat-asli tidak pula mau menyerahkan sertifikat tersebut, sekalipun sudah selama 3 tahun ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut penggugat-asli mohon agar diletakkan revindicatoir beslag terlebih dahulu atas sertifikat No.41 milik penggugat-asli tersebut dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Barat supaya memberi keputusan sebagai berikut :

1. menyatakan sitaan revindicatoir-beslag tersebut sah dan berharga;
2. menyatakan sertifikat hak milik No.41 dikembalikan kepada penggugat;

bahwa sebaliknya atas gugatan tersebut tergugat-asli telah mengajukan gugatan reconpensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa penyerahan sertifikat sengketa tersebut oleh penggugat-asli kepada tergugat-asli adalah sebagai pembayaran hutangnya kepada tergugat-asli, hal ini jelas dari surat kuasa No.6 tertanggal 31 Januari 1971 (bukti T-6) yang merupakan *juridische levering*;

bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali untuk melakukan

tindakan-tindakan secara umum dan luas atas tanah tersebut, sehingga penggugat asli tidak berhak mohon revindicatoir beslag atas sertifikat sengketa ;

bahwa tergugat-asli tidak mempunyai itikad jahat untuk menyalah gunakan sertifikat sengketa, sehingga tergugat-asli tidak bermaksud mengembalikan sertifikat sengketa ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut tergugat-asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat agar memberikan keputusan yang dapat di-jalankan lebih dahulu sebagai berikut ;

1. menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan dari penggugat ;
2. menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara ;

Dalam intervensi I :

bahwa dalam perkara tersebut telah diajukan bantahan oleh H.M.Katalany Aily sebagai pembantah melawan Sarimin dkk. sebagai terbantah yang pada pokoknya ialah sebagai berikut :

bahwa pembantah I adalah pemilik atas tanah hak milik No.41 yang disengkatakan berdasarkan jual-beli dimuka notaris tertanggal 22 Juli 1970 (produk P I), yang berdasarkan pula atas surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 dihadapan notaris Rd.Imam Susatya Prawirokusumo dan pemindahan kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969 dihadapan notaris Mochtar Affandi S.H. (P-2 + 3) ;

bahwa berdasarkan alasan yang tidak jejas bagi pembantah I, sertifikat hak milik tanah tersebut telah disita oleh yang berwajib sampai sekarang serta hak milik tersebut telah disita revindicatoir oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat tanggal 3 Agustus 1972 ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut pembantah I menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat agar memberikan keputusan sebagai berikut:

Menyatakan pembantah adalah pemilik syah dari sebidang tanah hak-milik No.41/Kebayoran dengan luas 43.630 m²;

biaya perkara menurut hukum ;

bahwa sebaliknya atas bantahan pembantah I tersebut, terbantah I telah mengajukan bantahan reconpensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa terbantah I adalah pemilik syah dari tanah hak milik No.41 sertifikat tertanggal 2 Januari 1967 ;

bahwa perbuatan pembantah I yang menggunakan surat kuasa palsu No.6 tanggal 31 Januari 1967 dengan pemindahan kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969 adalah perbuatan melanggar hukum, yang akibatnya sangat merugikan terbantah I, karena dengan disitanya sertifikat sengketa oleh Kejaksaan Tinggi dalam perkara pidananya terbantah I tidak dapat mengusahakan tanah hak milik tersebut dan merupakan penghalang terbantah I untuk memutarakan modal ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut terbantah I menuntut dalam reconpensi agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat memberikan keputusan sebagai berikut :

1. menyatakan pemindahan kuasa tertanggal 1 Juli 1969 akte notaris Mochtar Affandi S.H. tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum (rechtskracht);
2. menyatakan terbantah dalam rekonsensi/penggugat dalam rekonsensi pemilik yang syah dari tanah milik No.41/Kebayoran, sertifikat tertanggal 2 Januari 1967;
3. menghukum tergugat dalam rekonsensi membayar kerugian kepada penggugat dalam rekonsensi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Dalam intervensi II

bahwa Drs. Indra Sandjojo sebagai pembantah II telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa pembantah II adalah pemilik syah atas tanah milik No.41 dengan akte sertifikat sengketa berdasarkan surat ukur tanggal 9 Nopember 1966 No.830/Kebayoran D.K.I. Jaya (bukti P 2) yang dibelinya dari terbantah II seluas 15.000.000,- pada tanggal 14 September 1968 (bukti P 2) ;

bahwa terbantah II dengan surat kuasa notaris No.6 tertanggal 31 Januari 1967 berhak untuk menjual, memindah tangankan tanah tersebut dalam bentuk apapun ;

bahwa sekarang terbantah I, II dan III saling menggugat dan menyatakan berhak atas tanah tersebut ke Pengadilan Negeri ;

bahwa sebenarnya dengan iktikad baik pembantah II telah membeli tanah tersebut dari terbantah II, sehingga harus dilindungi oleh undang-undang ;

bahwa oleh karena itu pembantah II berkepentingan sekali agar terbantah I, II dan III tidak mencampuri urusan tanah tersebut ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut pembantah menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat agar memberikan keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. menyatakan pembantah adalah pembantah yang baik (opposant goed opposant te verklaren) ;
2. menyatakan sebagai hukum pembantah adalah pembeli/pemilik yang syah dari sebidang tanah hak milik No.40 dengan akte sertifikat No.41/Kebayoran, seluas 43.630 m² menurut surat ukur tertanggal 9 Nopember 1966 No.830, Kebayoran, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya ;
3. biaya-biaya menurut hukum;

bahwa sebaliknya terbantah I dan III dalam intervensi II tersebut telah mengajukan bantahan rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa terbantah I tidak pernah memberi kuasa kepada terbantah II, dan bilamana ada surat kuasa, surat kuasa tersebut adalah palsu, dimana dalam pokok perkara No.503/1972 G. atas keterangan para saksi, bahwa akte yang dipergunakan oleh terbantah II tersebut dibuat diluar sepengetahuan terbantah I, sehingga merupakan surat kuasa yang tidak syah, demikian pula isinya ;

bahwa tanah hak milik sertifikat No.41 tetap atas nama terbantah I, karena jual-beli yang tidak syah, sehingga tidak dapat dioperkan atas nama pembantah;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut terbantah I menuntut dalam rekonsensi

agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Interventor bukan merupakan pembantah yang benar ;
2. menyatakan jual-beli antara terbantah II dengan interventor tidak syah;
3. menyatakan bukti P.3 akte jual-beli yang tidak syah dan batal oleh oleh karenanya ;

bahwa terbantah III dalam rekompensi mengajukan dalil-dalil yang pada pokoknya ialah :

bahwa terbantah III adalah pemilik syah dari tanah sengketa berdasarkan akte jual-beli No.10/1970/Juli tanggal 21 Juli 1970 dihadapan notaris Mochtar Affandi S.H.;

bahwa pembantah, mendasarkan pemilikan tanah sengketa berdasarkan akte jual-beli dibawah tangan dengan terbantah II pada tanggal 14 September 1968, yang bilamana benar-benar ada, adalah tidak syah karena tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, dan seharusnya sekiranya pembantah adalah pemiliknya, tentu pernah mengurus balik nama atau memegang sertifikat tanah sengketa, tetapi tidak demikian ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut terbantah III menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat memberikan keputusan sebagai berikut :

Menolak bantahan pembantah ;

bahwa terhadap gugatan dan bantahan-bantahan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 7 Maret 1974 No.503/1972 G., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Terhadap gugatan pokok :

Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.20.500,- (dua puluh ribu lima ratus rupiah);

Terhadap bantahan intervensi ke I :

Dalam kompensi :

Menolak bantahan pembantah untuk seluruhnya ;

Menghukum pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.4.000,- (empat ribu rupiah) ;

Dalam rekompensi :

Menolak gugatan rekompensi dari penggugat dalam rekompensi/terbantah I dalam kompensi untuk seluruhnya ;

Menghukum penggugat dalam rekompensi/terbantah I dalam kompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.2000,- (dua ribu rupiah);

Terhadap bantahan intervensi ke II :

Menolak bantahan pembantah untuk seluruhnya ;

Mencabut sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah dilakukan oleh Panitera pengganti Djedjen Widjaja S.H. menurut berita acara penyitaan jaminan tanggal 14 Januari 1974 tanggal 15 Januari 1974, dan 22 Januari 1974,

No.503/1972 G. (intervensi) ;

Menghukum pembantah untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.10.500,- (sepuluh ribu lima ratus rupiah) ;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan terbantah I/penggugat dalam gugatan pokok, terbantah III/pembantah dalam intervensi I dan pembantah dalam intervensi II telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan keputusannya tanggal 6 Nopember 1974 No.99/1974 P.T.Perdata ;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada masing-masing pihak, yaitu pada tanggal 22 Nopember 1974 kemudian terhadapnya oleh pembantah dalam intervensi II-pembanding/terbanding telah diajukan permohonan pemeriksaan kasasi secara lisan sebagaimana ternyata dari surat keterangan yang dibuat oleh Panitera pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat tanggal 7 Desember 1974 No.22/1974/Kas./503/1972 G. dan terbantah I/penggugat dalam gugatan pokok - pembanding telah pula mengajukan permohonan kasasi yang diajukan dengan perantaraan kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Desember 1974 sebagaimana ternyata dari surat keterangan yang dibuat oleh Panitera pengganti Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Desember 1974 No.23/1974/Kas/503/1972 G. serta oleh terbantah III/pembantah dalam intervensi I - terbanding/pembanding telah pula diajukan permohonan pemeriksaan kasasi yang diajukan dengan perantaraan kuasanya khusus sebagaimana ternyata dari surat keterangan yang dibuat oleh Panitera-pengganti Pengadilan Negeri yang sama pada tanggal 9 Desember 1974 No. 024/1974/Kas/503/1972 G. permohonan kasasi mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat, yaitu dari penggugat untuk kasasi I diterima pada tanggal 7 Desember 1974 itu juga, oleh penggugat untuk kasasi II diterima pada tanggal 19 Desember 1974 dan dari penggugat untuk kasasi III diterima pada tanggal 21 Desember 1974 ;

bahwa tentang permohonan kasasi tersebut telah diberitahukan kepada masing-masing pihak lawan dengan cara saksama dan masing-masing telah pula mengajukan contra memori kasasi yang kesemuanya diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat masih dalam tenggang waktu ;

Merimbang 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 yang diatur dalam Undang-undang No.1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No.14 tahun 1970 ;

Menimbang, bahwa permohonan-permohonan kasasi I, II dan III beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak-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 I/Drs.Indra Sandjojo dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

bahwa penggugat untuk kasasi tidak menyetujui pandangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi II/Sarifin dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa dalam keputusannya Pengadilan Tinggi Jakarta No.99/1974 P.T. Perdata, tanggal 6 Nopember 1974 tidak secara tegas/jejas, bahwa Pengadilan telah memeriksa berkas perkara dan ternyata hanya memperhatikan memori banding pembanding, kontra memori banding terbanding dan berita acara permohonan banding dan pemberitahuan banding saja ;

2. bahwa dalam pertimbangan hukumannya, Pengadilan Tinggi menyatakan. "menimbang bahwa pembanding dalam memori bandingnya perihal surat kuasa No.6 tertanggal 31 Januari 1967 dari notaris Raden Iman Soesatyo Prawirokoesoemo, mengemukakan dalil-dalilnya yang ternyata sama seperti yang telah dikemukakannya pada persidangan tingkat pertama". Kemudian dalam bagian lain: "menimbang bahwa selain itu Pengadilan Tinggi sependapat dengan Hakim Pertama bahwa saksi Gouw Oen Ho S.H. (Joenes Bahar)..". Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan penggugat dalam kasasi harus ditolak ;

3. bahwa dengan tindakan seperti diatas, Pengadilan Tinggi sebenarnya baru sampai pada tingkatan pendapat bahwa perumusan/pertimbangan hukum keputusan Hakim Pertama juridis logis adalah tepat dan benar, tetapi Pengadilan Tinggi belum meninjau apakah alasan-alasan itu didukung oleh kejadian-kejadian (feiten) yang nyata atau tidak.

4. bahwa sudah menjadi pendapat umum dalam hukum, bahwa hukum itu sebenarnya ditemukan dalam kejadian-kejadian/feiten..... in de feiten ligt het recht..... dan feiten itu hanya dapat diketahui dari berkas dan berita acara perkara, akan tetapi oleh karena Pengadilan Tinggi tidak memeriksa dan meneliti berkas perkara berita acaranya, maka Pengadilan Tinggi tidak dapat menilai kebenaran kejadian/feiten tersebut dan, oleh karena itu sebenarnya Pengadilan Tinggi tidak dapat menilai dan menyatakan bahwa keputusan Hakim Pengadilan Pertama itu adalah benar dan tepat ;

5. bahwa oleh karena merupakan kewajiban dari Pengadilan Tinggi untuk memeriksa dan menilai kejadian-kejadian/feiten supaya menemukan hukumnya dengan jalan harus memeriksa seluruh berkas perkara dan berita acaranya, pada hal Pengadilan Tinggi hanya memeriksa keputusan Pengadilan Tingkat Pertama ditambah dengan memori/kontra memori banding, berita acara permohonan banding dan pemberitahuan banding, maka Pengadilan Tinggi telah merusak (schenden) hukum ;

6. bahwa jelas dasar utama dari persoalan ini ialah mengenai adanya surat kuasa No.6 tertanggal 31 Januari 1967 dari notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo;

7. bahwa jelas dan tegas surat kuasa No.6 tersebut adalah palsu dan tidak sah sehingga tidak berlaku dan hal ini terbukti dari hal-hal sebagai berikut :

bahwa dalam surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 yang dibuat oleh Wakil Notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo pada bagian pertamanya disebutkan antara lain :

Tuan Sarimin, partikelir, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Pejagalan No. 85 F.D.; Penghadap telah dikenal oleh saya Notaris, Penghadap terlebih dahulu menerangkan....."

bahwa hal yang benar dan sungguh yaitu bahwa Tuan Sarimin (penggugat untuk kasasi) tidak pernah datang menghadap wakil notaris Imam Soesatyo Prawirokoesoemo untuk menandatangani menurut surat kuasa No.6 tersebut.

bahwa tegas surat kuasa No.6 tersebut dibuat tanpa kehadiran dari Tuan Sarimin/penggugat untuk kasasi (non existent);

bahwa tegas surat kuasa No.6 tersebut dibuat oleh wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo hanya atas permintaan Drs.Kie Han Beng/teigugat dalam kasasi sendiri dengan dasar konsep surat kuasa yang dibuat oleh Gouw Oen Ho S.H. (Joenes Bahar S.H.);

bahwa seandainya suatu konsep itu sudah dianggap sah..... quod non..... wakil notaris Raden Imam Prawirokoesoemo hanya berhak dan sah untuk membuat semacam "salinan" dan bukan membuat suatu akte surat kuasa.

bahwa jelas wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo sudah melanggar ketentuan/peraturan pembuatan suatu akte, sehingga tegas dengan sendirinya akte yang dibuat dengan cara demikian, adalah batal demi hukum dan tegas tidak berlaku.

bahwa adanya hal-hal yang tidak wajar ini telah dilaporkan oleh penggugat untuk kasasi kepada pihak yang berwajib yaitu dengan laporan No.Ag.948/VI a/S/70 tanggal 12-13-1970 di Komdak dan nomor perkara No.948/VI-a/SE/70 dan kemudian persoalan ini telah ditackle oleh Kejaksaan Tinggi hanya sangat disayangkan belum dapat diperiksa dipersidangan untuk dibuktikan kebenarannya yang sangat penting dalam pembuktian tuntutan secara perdata;

bahwa saksi Gouw Oen Ho S.H. (Joenes Bahar) dan Drs.T.Bahroen Nasar, menerangkan dibawah sumpah bahwa penggugat untuk kasasi tidak pernah menghadap wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo untuk menandatangani menurut surat kuasa No.6 tersebut, sehingga dengan demikian ma-

ka lebih jelas lagi kepalsuan surat kuasa tersebut ;

bahwa Drs. Kie Han Beng (tergugat dalam kasasi) sendiri mengakui dipersidangan Pengadilan tingkat pertama bahwa penggugat untuk kasasi tidak pernah datang menghadap wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo untuk membuat dan menandatangani menurut akte surat kuasa No.6 tersebut (pengakuan ini semestinya dicatat dalam berita-acara persidangan Pengadilan tingkat pertama);

8. bahwa dalam surat kuasa No.6 tersebut disebutkan antara lain bahwa surat kuasa tersebut diberikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut dengan hak substitusi secara penuh;
tidak dapat dicabut kembali ;
batas waktunya sampai selesai ;
tidak akan batal baik karena meninggalnya yang memberi kuasa atau karena apapun juga ;

9. bahwa menurut pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa pemberian kuasa itu berakhir antara lain :
dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa ;
dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa ;
dengan meninggalnya si pemberi kuasa ;

10. bahwa dalam pasal 1814 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditegaskan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu; memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya ;

11. bahwa untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan beberapa syarat antara lain suatu sebab yang halal (pasal 1320 B.W.) ;

12. bahwa selanjutnya dalam pasal 1337 B.W. ditegaskan suatu sebab adalah terlarang; apabila dilarang oleh Undang-undang;

13. bahwa seandainya surat kuasa No.6 tersebut adalah sah - quod non - maka berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas jelas bahwa isi surat kuasa tersebut bertentangan dengan undang-undang maka dengan demikian tegas surat kuasa No.6 tersebut batal demi hukum ;

14. bahwa diserahkannya sertifikat tersebut kepada tergugat dalam kasasi adalah untuk mencarikan kredit/pinjaman ;

15. bahwa seandainya benar bahwa penggugat untuk kasasi mempunyai hutang kepada tergugat dalam kasasi sebagaimana yang didalilkan oleh tergugat dalam kasasi - quod non - maka untuk apa dibuat surat-surat kuasa untuk menjualkan tanah tersebut dan mengapa tidak dibuat saja akte penyerahan tanah tersebut ;

16. bahwa seandainya dalil tergugat dalam kasasi itu benar yaitu penyerahan sertifikat itu sebagai suatu juridische levering untuk pembayaran hutang - quod non - mengapa perlu dicantumkan dalam surat kuasa No.6 tersebut; kata-kata: memasang sebagai jaminan hutang, meminjam uang, memberi tanggungan gadai, hypotheek;

17. bahwa dalam sidang Pengadilan tingkat pertama, penggugat untuk kasasi mensommir tergugat dalam kasasi untuk membuktikan dalilnya mengenai adanya hutang tetapi perkara ini diputus oleh Pengadilan tingkat pertama, tergugat dalam kasasi tidak dapat membuktikan dalilnya ;

18. bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelas bahwa tujuan utamanya penyerahan sertifikat tersebut ialah untuk dicarikan kredit/pinjaman ;

19. bahwa dalam pertimbangan hukumnya, keputusan Hakim tingkat pertama yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi disebutkan bahwa Hakim tingkat pertama menganggap surat kuasa No.6 dari wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo adalah sah antara lain karena adanya surat pencabutan yang dibuat oleh penggugat untuk kasasi dengan notaris yang sama ;

20. bahwa penggugat untuk kasasi sebagai seorang yang awam dalam ilmu hukum melihat adanya ketidak beresan dalam masalah sertifikat yang telah diberikannya kepada tergugat dalam kasasi mendapat nasehat dari wakil notaris Raden Soesatyo Prawirokoesoemo tersebut untuk membuat suatu surat/akte pencabutan ;

21. bahwa jika memang benar surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 yang dibuat oleh wakil notaris Raden Imam Soesatyo Prawirokoesoemo itu sah -quod non- justru dalam surat kuasa tersebut dicantumkan clause tidak dapat dicabut lagi, mengapa notaris yang sama mau membuat surat akte pencabutan, jika memang akte yang pertama itu sah ? Disinipun sudah terbukti dengan nyata, bahwa notaris itu sendiri sudah tidak membenarkan akta yang dibuatnya tersebut ;

22. bahwa jelas berdasarkan hal-hal tersebut diatas tegas dalil-dalil tergugat dalam kasasi adalah tidak benar dan harus ditolak ;

23. bahwa dalam keputusannya Hakim tingkat pertama yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi dalam diktumnya ditetapkan antara lain; terhadap intervenient I dan II ditolak bantahannya ;

24. bahwa hal ini berarti semua perjanjian/jual-beli yang telah dilakukan antara tergugat dalam kasasi dengan intervenient I; H.M.Katalany Ally atau dengan intervenient II: Drs. Indra Sandjojo adalah tidak sah, sehingga dalil-dalil mereka yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik dari tanah tersebut berdasarkan sertifikat No.41/67 Kebayoran Lama adalah tidak benar ;

25. bahwa tegas jika memang telah terjadi suatu jual-beli antara intervenient I atau II dengan tergugat dalam kasasi (benar atau tidaknya bukan masalah penggugat untuk kasasi) sudah pasti kesemuanya itu didasarkan pada surat kuasa No.6 tersebut diatas ;

26. bahwa dengan ditolaknya bantahan intervenient I dan II oleh Hakim tingkat pertama (yang kemudian diperkuat oleh Pengadilan Tinggi) maka secara langsung tegas Hakim tingkat pertama mengakui bahwa surat kuasa No. 6 tanggal 31 Januari 1967 yang dibuat oleh wakil notaris Imam Soesatyo Prawirokoesoemo itu adalah tidak sah sehingga jual-beli tersebut yang didasarkan dengan surat kuasa No.6 tersebut batal demi hukum ;

27. bahwa penggugat untuk kasasi tegas menolak dalil-dalil para intervenient

baik intervenient I; H.M.Katalany Ally maupun intervenient II; Drs.Indra Sandjojo yang mengatakan bahwa tanah yang terletak di Kebayoran Lama berdasarkan sertifikat No.41/67 adalah miliknya ;

28. bahwa yang benar ialah bahwa tanah tersebut adalah milik penggugat untuk kasasi ;

29. bahwa seandainya telah terjadi suatu jual-beli atau lainnya antara para intervenient dengan tergugat dalam kasasi, maka hal tersebut jelas merupakan urusan para intervenient sendiri tanpa dapat melibatkan tanah milik penggugat untuk kasasi ;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi III/terbanding II-pembanding Jalan Interpensi I/intervenient I/terbanding II - pembanding : H.M.Katalany Ally;

A. Dalam gugatan pokok :

1. bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dibawah mengenai gugatan pokok dibawah "Menimbang ke-14" bunyinya adalah sebagai berikut :

"Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa terbanding adalah pemilik sah dari tanah hak milik No.41/Kebayoran tersebut dan merupakan fihak yang satu-satunya berhak penuh, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri a quo patut dikuatkan dan pembanding sebagai fihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara ini";

2. bahwa tergugat dalam kasasi Drs.Kie Han Beng sebagai tergugat dalam pokok perkara baik dalam konpensi maupun dalam rekonpensi tidak pernah minta agar ia ditetapkan sebagai satu-satunya pemilik yang sah dari tanah sengketa tersebut atau sebagai fihak yang satu-satunya berhak penuh atas pemilikan tanah itu ;

3. bahwa dengan demikian maka judex facti in casu Pengadilan Tinggi telah memberi pertimbangan-pertimbangan hukum yang melanggar pasal 178 ayat 3 H.I.R. sehingga pertimbangan hukum tersebut harus dinyatakan batal dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (mist enig rechtskracht) :

a. Keputusan Pengadilan Tinggi tertanggal 6 Agustus 1953 No.290/1950/Perdata yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung, didalam Majalah Hukum tahun 1954 No.1 halaman 85; Putusan Pengadilan Negeri yang memberi peradilan tentang hal-hal yang tidak diminta adalah batal, karena melanggar ketentuan-ketentuan pasal 178 ayat 3 R.I.B. (H.I.R.) ;

b. Keputusan Mahkamah Agung tertanggal 21 Pebruari 1970 No.339 K/Sip/1969 didalam Jurisprudensi Indonesia I tahun 1970 ; Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan, karena putusannya menyimpang dari pada yang dituntut dalam surat gugat, lagi pula putusannya melebihi dari apa yang dituntut dan lebih menguntungkan fihak tergugat sedang sebenarnya tidak ada tuntutan rekonpensi ;

c. Keputusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Juni 1971 No.46 K/Sip/1969 didalam Jurisprudensi Indonesia III tahun 1974 ; Putusan Pengadilan Tinggi salah, karena memutus hal-hal yang tidak dituntut ;

4. bahwa selain dari pada apa yang telah kami kemukakan dibawah No.1, 2 dan 3, maka pendapat Pengadilan Tinggi (judex facti), yang mendasarkan pemilikan tergugat dalam kasasi: Drs.Kie Han Beng atas tanah tersebut hanya berdasarkan surat kuasa No.6 tahun 1967 itu "an sich -zonder meer" adalah keiru sekali; Bukankah untuk berpindahnya hak milik atas tanah tersebut dipemilikan suatu akte pemindahan hak yang dibuat dihadapan seorang pejabat pembuat akte tanah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria c/c Undang-undang No.5 tahun 1960 pasal 22 ayat 2 (a) jo Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 pasal 19 ;

5. bahwa pemberian kuasa itu sendiri an sich dari Sarimin kepada Drs.Kie Han Beng yaitu surat kuasa No.6 tertanggal 31 Januari 1967 yang dibuat dihadapan notaris R.Imam Soesatyo Prawirokoesoemo tidaklah dengan sendirinya meluaskan suatu hak pemilikan atas tanah tersebut ;

6. bahwa dengan demikian pertimbangan hukum yang menyatakan tergugat dalam kasasi: Drs.Kie Han Beng sebagai pemilik sah dari tanah sengketa dan satu-satunya pihak yang berhak penuh adalah bertentangan dengan/dan menentang ketentuan hukum yang berlaku, in casu Undang-undang Pokok Agraria yang bersangkutan, oleh karena mana pertimbangan hukum tersebut harus dibatalkan ;

B. Dalam intervensi ke I :

1. bahwa pertimbangan hukum dibawah mengenai gugatan pokok antara Sarimin lawan Kie Han Beng antara lain tercantum bahwa surat kuasa No.6 tertanggal 31 Januari 1967 notaris R. Imam Soesatyo Prawirokoesoemo tidak palsu akan tetapi sah adanya karena tandatangan Sarimin (penggugat pokok perkara/pembanding) pasti ada dalam minuit surat kuasa tersebut karena kalau tidak tentu pemegang protokol akte tersebut tidak akan mengeluarkan salinan dari asli akte itu dan sebagainya ;

Akan tetapi pertimbangan hukum tersebut tidak dipakai lagi dibawah "Dalam intervensi ke-I" antara Katalany Ally dan Kie Han Beng didalam menilai kekuatan pembuktian akte No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 dan akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 yang dua-duanya dibuat dihadapan notaris Moch. Affandi S.H. khususnya mengenai hal penerimaan pembayaran yang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dari H.M.Katalani Ally (penggugat untuk kasasi I) kepada Drs.Kie Han Beng (tergugat dalam kasasi);

2. bahwa dibawah pasal 4 akte persetujuan/akte No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 tercantum jelas bahwa karena persetujuan ini pihak pertama (Kie Han Beng) telah menerima dari pihak kedua (H.M. Katalani Ally) sejumlah uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk penerimaan mana akte ini juga menjadi kwitansinya yang sah yang kemudian dijelaskan lagi didalam akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 akte notaris Mochtar Affandi S.H. bahwa untuk penerimaan ini (Rp. 25.000.000,-) akte berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) ;

3. bahwa kedua akte tersebut adalah akte notariel yang bersifat authentiek,

ditandatangani oleh Drs.Kie Han Beng sendiri (tergugat dalam kasasi) diatas minuat akte tersebut sehingga dengan demikian isi akte mengikat baik kedua belah pihak maupun pihak ketiga dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs) cf. pasal 165 H.I.R.;

a. Prof.Mr.A.Pitlo "Bewijs en verjaring" halaman 75 dan seterusnya; "Wie beweert dat in een authentieke akte een verklaring voorkomt die in strijd is met de waarheid beticht de akte van z.g.intellectuele valsheid ; De ambtenaarsverklaring geldt tegenover een ieder voor waar";

b. Prof.Dr.R.Soepomo S.H. alm.; "Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri" halaman 50 dan seterusnya; "Kekuatan pembuktian sempurna tersebut berarti bahwa isinya akte itu dalam Pengadilan dianggap benar, sampai ada bukti perlawanan yang melumpuhkan akte tersebut; Beban/pembuktian perlawanan itu jatuh kepada pihak lawan dari pihak yang menggunakan akte otentik tersebut; Jika pihak lawan hendak menyerang kebenarannya isi atau penandatanganan akte otentik, ia menuntut bahwa isi atau tanda tangan itu palsu, sehingga akan terjadi suatu acara mengenai tuntutan pemalsuan surat (valsheids procedure)" ;

4. bahwa adalah keliru pendapat Pengadilan Tinggi yang mengatakan bahwa penggugat untuk kasasi I: Katalani lah yang harus membuktikan bahwa tergugat dalam kasasi: Drs.Kie Han Beng pernah terima uang;

yang benar ialah bahwa yang harus mengadakan bukti perlawanan adalah tergugat dalam kasasi: Drs.Kie Han Beng sendiri dan ia tidak pernah membuktikan bahwa ia tidak pernah terima uang sebanyak Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut, sedangkan keterangan kedua saksi Joppy Sumaiku dan Maslim tentang adanya perbuatan pura-pura (schijn handeling) tersebut hanya merupakan kesaksian de auditu (van horen zeggen) karena mereka tidak mengetahui dan tidak pernah turut serta atau ikut ke notaris ;

5. bahwa judex facti telah pula melanggar pasal 174 H.I.R. karena akte-akte tersebut diatas yaitu surat kuasa No.2 tertanggal 1 Juli 1969 dan akte persetujuan untuk jual-beli No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 dari notaris Mochtar Affandi S.H. adalah telah diakui kebenarannya, sebagaimana tercantum dalam jawaban tergugat dalam kasasi sendiri ;

Sehingga saksi-saksi Joppy Sumaiku dan Maslim yang menyatakan akte tersebut hanya perbuatan pura-pura (schijn handeling) saja adalah kesaksian yang harus dikesampingkan karena sesuai dengan pasal 174 H.I.R., maka pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs) dan yang bersifat menentukan (beslis-send bewijs) yaitu kekuatan pembuktian yang tidak memberi kemungkinan akan suatu bukti perlawanan lagi ;

6. bahwa judex facti telah salah melaksanakan pasal 172 H.I.R., yaitu dengan begitu saja judex facti menganggap benar apa yang diterangkan saksi, padahal yang mendorong saksi memberikan keterangan tersebut ialah karena saksi akan mendapat komisi dari menjual tanah sengketa; Lagi pula keterangan saksi ini tegas-tegas bertentangan dengan keterangan tergugat dalam kasasi

sendiri, sebagaimana telah kami kemukakan diatas dibawah sub.5 ;

7. bahwa pertimbangan hukum dari Pengadilan Tinggi (judex facti) dihalaman 5 surat keputusan dibawah "Menimbang ke-4" yang antara lain: mengatakan bahwa kalau benar terjadi jual-beli dan pembayaran uang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) oleh pbanding kepada terbanding, pastilah dari mula-mula sejak dalam pemasukan surat bantahan, pbanding telah mengajukan akte persetujuan untuk jual-beli No.39 itu sebagai bukti, adalah merupakan suatu kesimpulan yang tidak bersifat juridisch; bukankah secara processueel surat-surat bukti dapat dikemukakan in elke stand van het geding dan terserah fihak-fihak sendiri ;

8. bahwa pertimbangan hukum judex facti dihalaman 6 dibawah "Menimbang ke-1" adalah bersifat non juridisch pula dan bersifat subjectief, karena jual-beli yang sebenarnya akan dilangsungkan terserah kepada kedua belah pihak dan tidak ada hukum yang mengatakan dan menentukan jangka waktu tersebut;

Adapun pertimbangan hukum judex facti tersebut diatas bunyinya sebagai berikut: "Menimbang, bahwa kalau benar terjadi jual-beli berikut pembayaran uang sejumlah yang didalilkan oleh pbanding itu, pastilah pbanding tidak akan membuat lagi akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 setelah 11 (sebelas) bulan kemudian";

9. bahwa suatu keputusan Pengadilan Tinggi yang pertimbangan-pertimbangannya bertentangan satu sama lain dan bersifat non juridisch harus dibatalkan dalam pemeriksaan kasasi; (Keputusan Mahkamah Agung tanggal 7 Mei 1958 No.129 K/Sip/1957 dalam Majalah Hukum tahun 1959 No.3 - 4);

III. Pengadilan Tinggi Jakarta (Judex facti) telah mengadakan pertimbangan-pertimbangan yang salah mengenai pasal 1470 ayat 2 B.W.: yaitu bahwa seorang kuasa tidak dapat membeli untuk diri pribadi sendiri sesuatu barang yang ia mendapat kuasa untuk menjualnya ;

Yang akan kami uraikan dibawah ini :

1. bahwa pasal 1470 ayat 2 B.W. hanya mengenai jual-beli dibawah tangan (onderhands verkoop) dan tidak mengenai jual-beli yang dilakukan secara notarieel (authentiek);

2. bahwa pasal 1470 ayat 2 B.W. tidak bersifat absolut nietig akan tetapi relatif nietig; artinya perjanjian jual-beli tersebut adalah sah dan tidak batal bilamana dikuatkan oleh yang memberi kuasa :

a. Mr.Asser Scholten "Bijzondere overeenkomsten" halaman 52 dan 53 ;
'Hoe dit echter ook zij, in ieder geval is het artikel niet van openbare orde (dus relatief nietig) en de overeenkomst is dus zeker van kracht, indien de lastgever zich er uitdrukkelijk of stilzwijgend mede accoord verklaart";

b. Mr.Pitlo "Verbintenissen recht" halaman 317 "lasthebbers met verkoop belast: het verbod is echter beperkt tot aan verkoop uit de hand; Er zijn wel meer gevallen waarin een nietige handelling voor bekrachtiging vatbaar is";

3. bahwa dalam kasus kami ini jual-beli antara penggugat untuk kasasi I: Katalani dan tergugat dalam kasasi: Drs.Kie Han Beng tidak dilakukan secara dibawah tangan (onderhands) akan tetapi dihadapan seorang notaris Penjabat

Pembuat Akte Tanah, jadi bersifat autentiek, sehingga dengan demikian pasal 1479 ayat 2 B.W. tidak dapat diterapkan disini :

4. bahwa lagi pula didalam akte persetujuan No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 dihadapan notaris Mochtar Affandi S.H. dibawah pasal 2 tercantum dengan jelas bahwa si pemberi kuasa dalam hal ini tergugat dalam kasasi; Drs.Kie Han Beng menyetujui penjualan oleh yang diberi kuasa dalam hal ini penggugat untuk kasasi I: Katalani kepada siapapun, yang termasuk ia sendiri (fihak kedua);

dengan demikian maka jual-beli tersebut diatas meskipun dilakukan oleh yang diberi kuasa tersebut selaku penjual dengan ia sendiri selaku pembeli adalah sah menurut hukum (*rechtsgeldig*) dan tidak batal;

5. bahwa adalah tidak benar pendapat Pengadilan Tinggi (*judex facti*) dihalaman 6 surat keputusan, bahwa akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 dibuat dengan mempergunakan pemberian kuasa berdasarkan surat kuasa No. 2 tertanggal 1 Juli 1969 dan sama sekali bukan berdasarkan pemberian kuasa yang paling akhir berdasarkan atas persetujuan jual-beli No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 dan sebagainya; bukankah didalam akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 akte notaris Mochtar Affandi S.H. disebutkan pula ketiga akte tersebut yaitu: akte tertanggal 1 Juli 1969 No.2, akte tertanggal 19 Agustus 1969 No.39 dan akte tertanggal 31 Januari 1967 No.6; (*vide* surat salinan akte jual-beli No.10 tertanggal 22 Juli 1970 terlampir yang diberikan sebagai salinan oleh notaris Mochtar Affandi S.H. sesuai minuta asli yang disimpan di kantor notaris);

6. bahwa dengan demikian sebagaimana kami uraikan diatas, maka jual-beli dihadapan notaris Pejabat Akte Tanah yang didasarkan atas ketiga akte tersebut adalah sah dan benar dan mempunyai kekuatan hukum (*rechters*); sehingga oleh karenanya penggugat untuk kasasi I: H.M.Katalani Ally adalah pembeli/pemilik yang sah dari pada sebidang tanah hak milik No.41/Kebayoran dengan luas 43.630 m² menurut surat ukur tertanggal 9 Nopember 1966 No.890 Kebayoran Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya ;

7. bahwa lagi pula penggugat untuk kasasi I: H.M.Katalani adalah seorang pembeli yang beritikad baik (*ter goede trouw*) yang harus mendapat perlindungan hukum;

a. keputusan Mahkamah Agung tertanggal 26 Desember 1958 No.251 K/Sip/1958 (halaman 229): "jual-beli: perlindungan pembeli fihak ketiga yang beritikad baik";

b. keputusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Agustus 1960 No.250 K/Sip/1960; Jual-beli tanah. Dalam suatu jual-beli tanah, meskipun si penjual tidak berwenang menjual tanah si pembeli dilindungi oleh karena beritikad baik ;

8. bahwa lagi pula asli certificate tanah sengketa berada dalam kekuasaan penggugat untuk kasasi I: H.M.Katalani (*feitelijk bezit*), begitu pula penguasaan secara nyata dari pada tanah sengketa; sehingga dengan demikian notaris Pejabat Pembuat Akte Tanah Mochtar Affandi S.H. dapat/berani membuatkan

akte persetujuan No.39 tertanggal 19 Agustus 1969 dan akte jual-beli Pejabat Pembuat Akte Tanah No.10 tertanggal 22 Juli 1970 tersebut;
 bahwa sesuai dengan adagium bezit geldt als volkomen titel, maka dengan demikian penggugat untuk kasasi I: H.M.Katalany dapat dianggap sebagai pembeli/pemilik yang syah dari tanah sengketa tersebut;

Dalam intervensi ke-II :

bahwa penggugat untuk kasasi I dapat menyetujui sepenuhnya pertimbangan-pertimbangan hukum dalam tingkat pertama maupun banding mengenai hal ini yaitu bahwa perjanjian jual-beli secara dibawah tangan antara tergugat dalam kasasi Drs.Kie Han Beng dan Drs.Inara Sandjojo (penggugat untuk kasasi II) adalah tidak sah karena melanggar ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 Lembaran Negara 1961 No.28 dibawah pasal 19 dimana tercantum dengan jelas bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah dan sebagainya harus dilakukan dihadapan seorang pejabat pembuat akte tanah op straffe van nietigheid; bahwa selain dari pada itu perjanjian jual-beli tersebut diatas baru merupakan ikatan jual-beli (voorovereenkomst) yang tidak ada follow up nya sama sekali sejak tahun 1968 :

Menimbang :

mengenai keberatan dari penggugat untuk kasasi I: Drs.Indra Sandjojo :

bahwa keberatan ini tidak dapat diterima, karena penggugat untuk kasasi tidak menjelaskan secara terperinci alasan-alasan apakah yang menyebabkan keputusan-keputusan a quo tidak disetujuinya, sehingga dimohon pembatalannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi: Indra Sandjojo tersebut harus ditolak ;

Menimbang :

mengenai keberatan dari penggugat untuk kasasi II/penggugat-asal: Sarimin:

ad.1 dan 2 : bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat diterima, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula tidak ternyata bahwa Pengadilan Tinggi hanya mempertimbangkan memori banding pbanding, kontra memori banding terbanding dan berita acara permohonan banding dan pemberitahuan banding saja. Pemeriksaan dalam tingkat banding lazimnyaseperti juga dalam perkara ini hanya didasarkan pada berkas berikut surat-surat bukti dan keterangan-keterangan saksi dalam berita acara Pengadilan Negeri, sehingga dalam berita acara Pengadilan Tinggi tidak akan dapat diketemukan secara terperinci mengenai pemeriksaan setiap halaman berita-acara Pengadilan Negeri dan seterusnya. Disamping itu alasan tentang hanya diperhatikannya memori banding pbanding dan sebagainya bukan merupakan alasan untuk membatalkan keputusan ;

ad 3 s/d 5 : bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat diterima, karena 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, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 18 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-undang No.1 tahun 1950), lagi pula *judex facti* tidak salah menerapkan hukum ;

ad. 6 dan 7 : bahwa keberatan-keberatan ini pun tidak dapat diterima, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian dan seperti yang telah dipertimbangkan diatas, keberatan-keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, dengan catatan bahwa surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 adalah syah, sehingga tergugat-asal/terbanding adalah pemegang kuasa dari penggugat-asal/pembanding dan bukan pemilik syah dari tanah sengketa, yang kemudian telah dialihkan lagi secara substitusi pada *intervenient* ke-1; tidak hadirnya saja dari para pihak, surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 tidak menyebabkan pemberian kuasa tersebut *an sich*. Dalam hal ini diuraikan dalam surat kuasa tersebut bahwa telah ditanda tangani secukupnya, sedangkan penandatanganan ini tidak disangkal oleh penggugat-asal/penggugat untuk kasasi, hanya bukan didepan notaris. Disamping itu perlu diperhatikan bahwa isi surat kuasa yang telah disepakati oleh penggugat-asal/pembanding/penggugat untuk kasasi dan tergugat asal/terbanding/tergugat dalam kasasi ialah memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dari pihak ke-1 pada pihak ke-2. Juga mengenai kedua saksi penggugat-asal/pembanding/penggugat untuk kasasi berlaku hal yang sama seperti saksi Joppy Sumaiku dan Maslim, karena diperiksa bersama-sama dan sekaligus hal mana adalah bertentangan dengan pasal 144 (1) R.I.D.; Seandainya pun surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967 adalah tidak syah-*quod non* - maka *intervenient* I/pembanding/penggugat untuk kasasi merupakan pembeli terakhir yang beritikad baik (*de laatste koper te goeder trouw*) dalam tangan siapa sertifikat hak milik berada, terutama kedudukan dalam hukumnya adalah kuat karena segala perbuatan hukumnya dilakukan didepan notaris secara otentik, oleh karena itu dibandingkan dengan "jual-beli" antara Drs. Kie Han Beng - Indra Sandjojo yang bersifat dibawah tangan (P-II) maka surat-surat bukti dari *intervenient* I adalah lebih kuat kekuatannya, karena demikianlah ditentukan oleh undang-undang. Lihat juga surat bukti mengenai penitipan sertifikat oleh Drs.Indra Sandjojo kepada Drs.Kie Han Beng, setelah "jual-beli" tanggal 14 September 1968 (P-II) dengan akta dibawah tangan tetapi tanpa menghapuskan surat kuasa No.6 tahun 1967. Melihat 3 surat bukti tersebut yaitu akte dibawah tangan mengenai "jual-beli", surat "titipan" sertifikat dan surat kuasa No.6 tahun 1967, maka adanya sertifikat tanah sengketa ditangan Drs.Kie Han Beng bersifat dualistis, karena tergantung pada naskah yang diperlihatkan pada orang yang berminat., Kalau yang diperlihatkan surat kuasa No.6 tahun 1967 saja maka yang berminat berpendapat Drs. Kie Han Beng bertindak atas nama Sarimin, sedangkan kalau yang berminat

diperlihatkan akte dibawah tangan, surat kuasa No.6 tahun 1967 dan surat penitipan maka Drs.Kie Han Beng bertindak atas nama Drs.Indra Sandjojo. Dalam sidang pemeriksaan Drs.Kie Han Beng mengenai akte jual-beli No.39 tahun 1969 hanya menyatakan bersifat pro forma, dan tidak menyatakan bahwa telah dijual sebelumnya sehingga kelihatan dengan jelas kesengajaan untuk menyembunyikan jual-beli dibawah tangan tanggal 14 September 1968; Kalau Drs.Kie Han Beng, menganggap jual-beli dibawah tangan tanggal 14 September 1968 adalah benar dan syah maka suatu jual-beli yang bersifat pura-pura pun adalah penipuan, sedangkan kalau Drs.Indra Sandjojo benar-benar bermaksud menitipkan sertifikat tanah sengketa pada Drs.Kie Han Beng untuk ditawarkan pada peminat maka seharusnya hal ini dilakukan dengan surat kuasa; bahwa melihat petunjuk-petunjuk ini terdapat kesan adanya kerja-sama antara Sarimin, Drs.Kie Han Beng dan Drs.Indra Sandjojo dalam manipulasi tanah sengketa. Siapa diantara ke-3 orang tersebut yang dimenangkan tidak menjadi soal, asal saja jangan intervenient I. Perhatikan saja penggugat untuk kasasi: Indra Sandjojo memori kasasi hanya menyatakan tidak puas, dan Drs.Kie Han Beng tidak mengejukan kasasi;

ad. 8 s/d 10 : bahwa keberatan-keberatan ini pula tidak dapat diterima, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum; Ketentuan-ketentuan dalam pasal 1813 tidak bersifat limitatif juga tidak mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian memang menghendaknya maka dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Hal ini memang dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal dari Hukum Perjanjian bersifat hukum yang mengatur (*regelend recht*); Mengenai pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut dan juga tidak batal karena meninggalnya pemberi kuasa di Indonesia telah merupakan suatu "*bestendig en gebruikelijk beding*", sehingga tidak bertentangan dengan undang-undang, yaitu pasal 1339 dan pasal 1347 dan seterusnya K.U.H.-Perdata;

ad. 11 s/d 13 : bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat diterima, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum, sebab yang diperbolehkan dalam pasal 1320 B.W. oleh penggugat untuk kasasi secara keliru disamakan dengan isi dari pada perjanjian; sebab dari perjanjian ialah maksud yang ingin dicapai perjanjian, sedangkan isi dari pada perjanjian ialah cara untuk mencapai maksud tersebut -in casu- penggugat-asal dan tergu: asal bermaksud mencari pembeli bagi tanah sengketa (*oorzaak*, sebab) yang dilaksanakannya dengan memberi kuasa pada tergugat-asal dengan syarat-syarat tertentu yang juga tidak bertentangan dengan undang-undang;

ad. 14 s/d 18 : bahwa keberatan-keberatan ini juga tidak dapat diterima, karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum; Kenyataan telah diserahkan sertifikat hak milik bukan merupakan suatu hal yang secara langsung dapat mempengaruhi syah atau tidak syahnya surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967;

ad. 19 s/d 22 : bahwa keberatan-keberatan ini pun tidak dapat diterima, karena *judex facti* tidak mendasarkan kesimpulan hukumnya tentang syahnya

surat kuasa No.6 tanggal 31 Januari 1967, pada surat pencabutan surat kuasa tersebut oleh penggugat-asal/pembanding/penggugat untuk kasasi ;

ad. 23 s/d 29 : bahwa keberatan-keberatan ini pula tidak dapat diterima, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum ;

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan dari penggugat untuk kasasi III: H.M.Katalany Ally :

ad. I sub 1 s/d 3 : bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat diterima, karena hal ini hanya diuraikan dalam bagian pertimbangan hukum dari keputusan tersebut dan bukan dalam diktum keputusannya; Mengenai benar atau tidak benarnya terbantah II/tergugat-asal II merupakan pemilik syah dari tanah sengketa akan dipertimbangkan dalam bagian lain dari keputusan Mahkamah Agung ini ;

sub. 4 s/d 6 : bahwa keberatan-keberatan ini dapat diterima, karena judex facti salah menerapkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

judex facti berpendapat telah terbukti bahwa surat kuasa No.6 tahun 1967 adalah syah, hal ini berarti tergugat-asal I/terbantah II berdasarkan surat kuasa tersebut (sebelum dibuatnya surat kuasa No.2 tahun 1969), secara hukum merupakan pemegang kuasa dari penggugat-asal/terbantah I dan bukan pemilik ;

ad. II sub.1 s/d 9 : bahwa keberatan-keberatan ini juga dapat diterima, karena judex facti salah menerapkan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. judex facti mempunyai pengertian yang salah mengenai istilah intervenient-intervensi dan pembantah, oleh karena intervenient (i.e. tussenkost) adalah pihak ke-3 yang tadinya berdiri diluar acara sengketa ini, kemudian masuk kedalam proses untuk membela kepentingannya sendiri, sedangkan pembantah adalah pihak ke-3 yang membela kepentingannya sendiri tetapi tetap berdiri diluar proses dan perkaranya tidak disatukan dengan perkara pokok antara penggugat asal dan tergugat-asal, Oleh karena itu intervenient tidak dapat merangkap menjadi pembantah dalam satu perkara yang sama ;

2. judex facti berpendapat bahwa surat kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969 adalah tidak syah, karena terbukti surat kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969 dan Akta Persetujuan untuk jual-beli No.39 tanggal 19 Agustus 1969 adalah merupakan suatu perbuatan pura-pura; Mengenai hal ini pertama-tama harus diperhatikan bahwa akte persetujuan untuk jual-beli No.39 tanggal 19 Agustus 1969 bukan didasarkan pada surat kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969 melainkan atas surat kuasa tersendiri yang diuraikan dalam pasal 2 akta persetujuan jual-beli No.39 tanggal 19 Agustus 1969. Oleh karena itu kalau pun -quod non- akta persetujuan dianggap perbuatan pura-pura, maka yang batal ialah surat kuasa dalam akta persetujuan (pasal 2) tersebut dan sekali-kali bukan surat kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1969, yang menurut pendapat Mahkamah Agung tetap syah berdasarkan hukum;

3. *judex facti* berpendapat bahwa akte persetujuan jual-beli No.39 tanggal 19 Agustus 1969 merupakan suatu perbuatan yang pura-pura, karena hal ini dijelaskan demikian oleh 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, yang menyatakan sama sekali belum ada pembayaran sepeserpun; Hal ini tidak dapat dibenarkan karena suatu persetujuan jual-beli telah dianggap terjadi apabila kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan jual-beli, meskipun harga penjualan belum dibayar maupun barangnya belum diserahkan (pasal 145 B.W.), tegasnya tidak adanya pembayaran harga penjualan saja tidak cukup untuk menganggap suatu perjanjian jual-beli merupakan "schijn handeling" (halaman 5 keputusan Pengadilan Tinggi) :

4. *judex facti* berpendapat akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 merupakan schijn handeling, juga karena akte No.39 tersebut sebagai surat bukti baru dikemukakan setelah kedua saksi tersebut diatas dibawah sumpah menyatakan bahwa akta No.39 adalah schijn handeling; Hal ini tidak dapat dibenarkan karena bukan merupakan pertimbangan yang didasarkan atas hukum, urutan diajukan (*vo'gorde*) surat-surat bukti bukan merupakan petunjuk maupun alat bukti ;

5. *judex facti* berpendapat bahwa akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 sebagai partij akte bukan merupakan berita acara mengenai pembayaran, sehingga bisa saja apa yang dicatat merupakan hal yang tidak benar, karena notaris sendiri tidak menyaksikan pembayaran tersebut; Hal ini tidak dapat diterima, karena berdasarkan hukum suatu akte otentik dimuka notaris merupakan suatu pengakuan para pihak untuk membuktikan telah terjadi perbuatan hukum seperti yang diuraikan dalam akte otentik tersebut yang mempunyai kekuatan bukti mutlak bagi para pihak tersebut (pasal 1870 B.W.). Kecuali apabila dapat dibuktikan sebaliknya; bahwa dalam berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Barat tanggal 18 Oktober 1973 mengenai pemeriksaan 2 orang saksi : 1. Jopy Sumaiku - pekerjaan Jaksa, 2. Maslim - pekerjaan T.N.I.-A.D. yang berdasarkan berita acara tersebut diperiksa secara bersama-sama sekaligus, adalah bertentangan dengan pasal 144 (1) R.I.D. (jadi merupakan salah menerapkan hukum), sehingga kedua keterangan saksi tersebut tidak dapat dipergunakan. Ratio dari pasal 144 (1) R.I.D. ialah agar kedua saksi tidak dapat menyesuaikan diri dengan keterangannya masing-masing, sehingga diperoleh keterangan saksi yang obyektif dan bukan keterangan saksi yang sudah bersepakat menyatakan hal-hal yang sama mengenai sesuatu hal; Selain itu penilaian secara hukum dari *judex facti*, yang merupakan suatu hal yang mengenai penerapan hukum, mengenai akta No.39 tanggal 19 Agustus 1969 dan mengenai keterangan kedua saksi tersebut juga tidak dapat dibenarkan. Akta No.39 tanggal 19 Agustus 1969 dianggap ada kemungkinan atau bisa saja, berarti tidak pasti atau bukan fakta apa yang dicatat oleh notaris adalah bertentangan dengan kebenaran semata-mata karena notaris dalam hal ini hanya mencatat saja apa yang dikemukakan oleh para pihak yaitu terbantah II/tergugat-asal (pihak pertama) dan intervient (pihak kedua); tidak dipertimbangkan bahwa yang dicatat oleh notaris, pejabat yang ditunjuk oleh undang-

undang untuk membuat akte otentik, adalah pengakuan-pengakuan yang dikemukakan oleh terbantah II/tergugat-asal pribadi yang menghadap dimuka notaris bersama dengan intervenient, yang dihadiri pula oleh pegawai-pegawai dari kantor notaris tersebut dan yang karena ditentukan undang-undang mempunyai kekuatan bukti yang mutlak (behoudens tegenbewijs); Tidak dipertimbangkan oleh judex facti bahwa kedua saksi yang juga memberikan keterangan mengenai suatu pengakuan diluar hukum (buitengerechtelijke bekentenis/verklaring) dari terbantah II/tergugat-asal, bahwa akte jual-beli adalah proforma, dan hal mana kedua orang saksi tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum yang khusus oleh undang-undang seperti seorang notaris, sehingga kekuatan buktinya tidak mungkin lebih kuat dari pada akte notaris yang merupakan partij antara terbantah II/tergugat-asal dan intervenient. Akte Notaris No. 39 tanggal 19 Agustus 1969 hanya dapat dihilangkan kekuatan buktinya apabila dibatalkan oleh kedua belah pihak dimuka notaris pula. Disamping itu keterangan saksi Joppy Sumatku yang menyatakan "Setelah saya tidak ada pembayaran" bukan suatu keterangan yang positif, yang diketahui dan diandanya sendiri. Hal ini juga tidak mungkin karena suatu perbuatan yang negatif (tidak membayar) sulit untuk dibuktikan; bahwa saksi ke-2 Maslim, bahkan menyatakan bahwa uang pinjaman intervenient I dari B.N.I. 1946 dipergunakan oleh terbantah II/tergugat-asal untuk menebus sertipikat tanah sengketa yang berada di bank tersebut sebagai jaminan. Hal ini diakui juga oleh tergugat-asal/terbantah II setidaknya tidak disangkal oleh tergugat-asal/terbantah II;

6. judex facti mempertimbangkan seandainya benar terjadi jual-beli maka pasti pembanding/intervenient I tidak akan membuat lagi akte jual-beli No.10 tanggal 22 Juli 1970; Hal ini pun adalah "absurd" dan karena mengulang lagi suatu perbuatan hukum yang sama (i.e.jual-beli) tidaklah bertentangan dengan undang-undang dan tidak menyebabkan perbuatan hukum kedua itu tidak syah; Kalau dibandingkan dengan akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 maka ternyata bahwa "jumlah uang yang akan diuraikan dibawah ini akan dijadikan harga pembelian tanah dimaksud jika pihak ke-2 (intervenient/pembanding) menjadi pembeli yang syah dari tanah itu, tegasnya pihak kedua tidak usah membayar lagi, dan sebagainya"; hal mana berarti pada waktu akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 dibuat maka pihak kedua (intervenient/pembanding) tidak bermaksud membeli tanah sengketa melainkan boleh membeli tanah sengketa, sedangkan apabila pihak kedua bersedia membeli tanah sengketa maka pihak kesatu (terbantah/tergugat-asal) memperhitungkan harganya dengan uang sebanyak Rp.25,- juta yang telah diterimanya terlebih dulu (lihat keterangan saksi Maslim) nota bene saksi tergugat asal/terbantah II sendiri; Seandainya pembelinya orang lain maka harga penjualan menjadi milik pihak kedua (intervenient/pembanding); Dengan demikian, kelihatannya setelah tidak ada pembeli lain maka pihak kedua berniat membelinya oleh karena itu 11 bulan kemudian dibuat akte jual-beli No.10 tanggal 22 Juli 1970 dimuka notaris yang sama, hal mana merupakan syarat berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah

No.10 tahun 1961; judex facti juga tidak mempertimbangkan fakta yang diajukan dimuka sidang bahwa sertifikat tanah sengketa berada dalam tangan intervenient/pembanding, yang merupakan petunjuk yang kuat bahwa terbantah II/tergugat-asal telah menerima pembayaran (bandingkan dengan surat titipan dari Drs.Indra Sandjojo);

ad. III sub. 1 s/d 6 : bahwa keberatan-keberatan ini juga dapat diterima, karena judex facti salah menerapkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut :

judex facti. mempertimbangkan bahwa surat kuasa No.2 tanggal 1 Juli 1967 bersifat khusus dan karenanya intervenient/pembanding tidak dapat membeli tanah sengketa sendiri; Hal ini tidak dapat dibenarkan karena akte jual-beli No.10 tanggal 22 Juli 1970 merupakan lanjutan dan tidak dapat dipisahkan dari akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 yang adalah syah menurut hukum (lihat ad.II sub.1 s/d 6) dan dibuat didepan notaris yang sama; Dalam pasal 2 akte No.39 tanggal 19 Agustus 1969 ditentukan bahwa pihak kedua (intervenient/pembanding, dapat membeli sendiri tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka keberatan mengenai :

C. Dalam intervensi ke-II tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat untuk kasasi III: H.M.Katalany Ally tersebut dapat diterima dan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan tersebut harus dibatalkan, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa penggugat untuk kasasi: Drs.Indra Sandjojo dan penggugat untuk kasasi: Sarimin serta terbantah II/tergugat-asal sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini harus membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi masing-masing sepertiga bagian ;

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

M E M U T U S K A N

1. Menolak permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi I : Drs.Indra Sandjojo dan permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi II: Sarimin tersebut ;

2. Menerima permohonan kasasi dari penggugat untuk kasasi III: H.M.Katalany Ally tersebut ;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 6 Nopember 1974 No.99/1974/PT.Perdata dan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan-Barat tanggal 7 Maret 1974 No.503/1972 G.;

Dan dengan mengadili sendiri :
 Dalam gugatan pokok :
 Menolak gugatan penggugat ;
 Dalam gugatan intervensi I :
 Dalam konvensi :
 Mengabulkan gugatan intervensi ;
 Menyatakan penggugat dalam intervensi I (intervenient I) adalah pembeli yang syah dan pemegang yang syah dari tanah sengketa ;
 Dalam rekonvensi :
 Menolak gugatan penggugat dalam rekonvensi dalam intervensi/tergugat dalam konvensi dalam intervensi ;
 Dalam gugatan intervensi II :
 Menolak gugatan intervensi ;
 Menghukum penggugat dalam gugatan pokok, tergugat dalam konvensi/penggugat dalam rekonvensi dalam gugatan intervensi I dan penggugat dalam gugatan intervensi II, yaitu 1. Sarimin, 2. Drs. Kie Han Beng dan 3. Drs. Indra Sandjojo untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun biaya perkara yang jatuh dalam tingkat kasasi dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 3.330, (tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), masing-masing sepertiganya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 16 Desember 1976 dengan Dr. R. Santoso Poedjosubroto S.H., Wakil-Ketua sebagai Ketua, R. Z. Asikin Kusumah Atmadja S.H. dan Sri Widoyati Wiratmo Soekito S.H., sebagai Hakim-hakim-Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Selasa, tanggal 21 Desember 1976 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Achmad Soeleiman S.H. dan BRM. Hanindyopotro Sosropranoto S.H., Hakim-hakim-Anggauta dan I. G. A. Ruijati Tenadja S.H., Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.