



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.

PUTUSAN.
Reg. No. 3597 K/Pdt/1985.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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 Tangerang 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 – pbanding;

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 rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

bahwa karena tergugat asli selalu mendapat ancaman dari penggugat asli untuk mengosongkan rumah tersebut, sehingga terjadi percek-cokan 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 rekonsensi /tergugat konpensasi seluruhnya;
2. menyatakan tergugat rekonsensi/penggugat konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. menghukum tergugat rekonsensi/penggugat konpensasi untuk membayar ganti rugi kepada penggugat rekonsensi/tergugat konpensasi sebesar Rp. 25.000.000,— ditambah Rp. 50.000.000,— = Rp. 75.000.000,— (tujuh puluh lima juta rupiah);
4. menghukum tergugat rekonsensi/penggugat konpensasi 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 karena 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 permohonan kasasi tidak ada mempunyai hubungan dengan C.V. Food Industri Corp., sedangkan tergugat mengakui bahwa dia berhutang kepada C.V. Food Industri 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 dilaksanakannya 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.1, 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:

MENGADILI:

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.—
