

Hukum Perdata.

Jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H.Perdata atau Hukum Adat - i.c. - jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan kontan dan diketahui oleh Kepala Kampung.

Syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. No. 10 tahun 1961 tidak menyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam K.U.H.Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria.

Putusan Mahkamah Agung: tg. 27-5-1975 No. 952 K/Sip/1974.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**M A H K A M A H A G U N G :**

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

1. *Anna Bungarim al. Nai Maurits br Lumbantobing*, bertempat tinggal di pasar Pangururan, Negeri dan Kecamatan Pangururan, Kabupaten Tapanuli Utara,
2. *Anton Torang marga Lumbantobing*, bertempat tinggal di Tanjung Pinang, penggugat-penggugat untuk kasasi, dahulu pelawan-pelawan pembanding;

m e l a w a n :

1. *Jonathan marga Naibaho*, bertempat tinggal di pasar Pangururan tersebut,
2. *Albert Singkat marga Lumbantobing*, bertempat tinggal di Pintuagin Sibolga, tergugat-tergugat dalam kasasi, dahulu terlawan-terlawan-terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata, bahwa sekarang penggugat untuk kasasi sebagai pelawan-pelawan telah mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri Balige terhadap putusan versteknya tanggal 27 Juli 1971 No. 25/1971/Perdata/PN. Balige (dalam perkara terlawan I sebagai penggugat melawan pelawan I sebagai tergugat) pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa rumah sengketa adalah milik terlawan II dan pelawan II yang didapat dari peninggalan orang tuanya yang bernama Iskandar marga Lumbantobing;

bahwa rumah sengketa belum dibagi antara terlawan II dan pelawan II karena satu sama lain kedudukannya sangat berjauhan;

bahwa penjualan rumah sengketa oleh terlawan I maupun terlawan II tidak

pernah dimintakan izin kepada pelawan-pelawan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pelawan-pelawan menuntut kepada Pengadilan Negeri Balige supaya memberi putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bukm, bahwa pelawan/tergugat-asli adalah pelawan yang baik;
2. Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Balige bersidang di Pangurusan tanggal 27 Juli 1971 No. 25/1971/Perdata/PN.BLG.;
3. Memikulkan ongkos-ongkos perkara dalam kedua pemeriksaan perkara ini seluruhnya pada terlawan/penggugat-asli;

bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Balige telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 3 April 1973 No. 37/1971/Perdata/PN., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima perlawanan dari pelawan-pelawan I dan II untuk sebahagian;

Memperbaiki keputusan perdata Pengadilan Negeri Balige tanggal 27 Juli 1971 No. 25/1971/Perdata/PN.Blg. untuk sebahagian;

Menyatakan sebagai hukum bahwa surat tanda jual-beli tanggal 25 Oktober 1970 adalah sah dan berharga,

Menghukum pelawan I/tergugat-asli untuk membayar sewa rumah itu kepada penggugat-asli/terlawan I sebanyak 16 (enam belas) kaleng beras;

Membebankan ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 10.000,- (Sepuluh ribu rupiah) kepada pelawan-pelawan I dan II serta menghukum mereka lagi membayar ongkos perkara terdahulu sejumlah Rp. 3.500,- (Tiga ribu lima ratus rupiah);

Menolak gugatan penggugat-asli/terlawan I untuk selainnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan pelawan-pelawan telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 4 Desember 1973 No. 454/Perd./1973/PT.Mdn., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari pembanding-pembanding;

Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 3 April 1973 No. 37/1971/Perdata/PN.Blg. dalam perkara kedua belah pihak yang dibanding;

Dan dengan mengadili sendiri:

Menyatakan bahwa pelawan-pelawan adalah pelawan-pelawan yang tidak benar (kwaad opposant);

Membenarkan Keputusan Verstek Pengadilan Negeri Balige tanggal 27 Juli 1973 No. 25/1971/Perdata/PN.Blg. kecuali mengenai keputusan serta merta harus ditolak;

Menghukum pelawan-pelawan untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkatan, di tingkat pertama sebanyak Rp. 13.500,- (Tiga belas ribu lima ratus rupiah) dan di tingkat banding sebanyak Rp. 125,- (Seratus dua puluh lima rupiah) sedang di pihak terlawan-terlawan tidak ada;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 21 Pebruari 1974 kemudian terhadapnya oleh pelawan-pelawan-



pembandingan diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Maret 1974 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 37/1971/Perdata/PN. yang dibuat oleh Panitera-Pengganti Pengadilan Negeri Balige, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 1974;

bahwa setelah itu oleh terlawan-terlawan-terbanding yang pada tanggal 6 April 1974 telah diberitahu tentang memori kasasi dari pelawan-pelawan-pembandingan diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 15 April 1974;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa meskipun berdasarkan pasal 70 dari Undang-Undang No. 13 tahun 1965 sejak Undang-Undang tersebut mulai berlaku pada tanggal 6 Juli 1965 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia (Undang-Undang tanggal 6 Mei 1950 No. 1) dinyatakan tidak berlaku lagi, namun baik karena Bab IV dari Undang-Undang tersebut hanya mengatur kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung maupun karena Undang-Undang yang menurut pasal 49 ayat (4) dari Undang-Undang itu mengatur acara-kasasi lebih lanjut belum ada, maka Mahkamah Agung berpendapat bahwa pasal 70 dari Undang-Undang tersebut di atas harus ditafsirkan sedemikian, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukanlah Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia dalam keseluruhannya melainkan khusus mengenai kedudukan, susunan dan kekuasaan Mahkamah Agung, oleh karena mana hal-hal yang mengenai acara-kasasi Mahkamah Agung masih perlu menggunakan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia tersebut;

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

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

1. bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat jual-beli tanggal 25 Oktober 1970 telah memenuhi syarat-syarat Undang-Undang tetapi tidak dijelaskan Undang-Undang yang mana, sedangkan penggugat-penggugat untuk kasasi dalam memori bandingnya telah mengemukakan bahwa jual-beli tersebut tidak dilakukan berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961;
2. bahwa tidak benar jual-beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat resmi, sebab pejabat resmi dalam jual-beli tanah seharusnya camat sebagai pembuat akta tanah resmi;
3. bahwa pendapat Pengadilan Tinggi bahwa jual-beli tersebut adalah syah karena pihak penjual adalah seorang pensiunan Inspektur Polisi Tingkat I, hal mana merupakan jaminan atas terlaksananya jual-beli, tidaklah berdasarkan hukum;

4. bahwa penjualnya tidak berhak untuk melakukan penjualan tersebut, hal mana diketahui oleh tergugat dalam kasasi ke-I sebagai orang yang sudah lama tinggal di Pangururan, karena itu ia bukan pembeli dengan iktikad baik;

Menimbang:

mengenai keberatan-keberatan ad 1 dan 2:

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut sudah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, karena jual-beli adalah syah apabila memenuhi syarat-syarat dalam K.U.H.Perdata atau Hukum Adat, i.c. jual-beli dilakukan menurut Hukum Adat, yaitu bersifat ri'el dan kontan, serta diketahui oleh kepala kampung;

bahwa syarat-syarat yang dikehendaki oleh pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual-beli dalam K.U.H.Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat Agraria;

mengenai keberatan ad 3:

bahwa keberatan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena juga sudah dengan tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, karena yang dimaksudkan oleh Pengadilan Tinggi ialah bahwa pihak pembeli sudah cukup berhati-hati, karena membeli bukan dari seorang yang sembarangan;

mengenai keberatan ad 4:

bahwa keberatan ini-pun tidak dapat dibenarkan, karena keberatan itu pada hakekatnya berkenaan dengan penilaian hasil pembuktian, jadi mengenai peng-hargaan dari suatu kenyataan dan keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi dari sebab tidak mengenai hal kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Undang-Undang atau karena kesalahan mengetrapkan atau karena melanggar peraturan-peraturan hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 51 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

Menimbang, bahwa terlepas dari pada pertimbangan-pertimbangan di atas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi harus diperbaiki, sehingga amar tersebut berbunyi seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang yang bersangkutan, Peraturan Mahkamah Agung Indonesia No. 1 tahun 1963 dan pasal 46 Undang-Undang No. 13 tahun 1965;

MEMUTUSKAN :

Menolak permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi: 1. Anna Bungarim al. Nai Maurits br. Lumbantobing dan 2. Anton Torang marga Lumbantobing tersebut dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 4 Desember 1973 No. 454/Perd./1973/PT.Mdn. sedemikian rupa sehingga seluruh amarnya menjadi berbunyi sebagai berikut:



Menerima permohonan banding dari pemebanding-pemebanding;
Membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 3 April 1973
No. 37/1971/Perdata/PN.Blg. dalam perkara kedua belah pihak yang dibanbanding;
Mengadili sendiri;
Menyatakan pelawan-pelawan adalah pelawan-pelawan yang tidak baik;
Menyatakan sebagai hukum bahwa perjanjian jual-beli tanggal 25 Oktober
1970 adalah syah;
Menghukum tergugat untuk mengosongkan rumah terperkara dan menye-
rahkannya kepada penggugat untuk dapat leluasa dimiliki oleh penggugat;
Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara;
Menghukum penggugat-penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara
dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 2.580,- (Dua ribu lima ratus delapan
puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung
pada hari Selasa, tanggal 27 Mei 1975, dengan Dr. R. Santoso Poedjosoebroto
S.H., Wakil Ketua sebagai Ketua, R. Saldiman Wirjatmo S.H. dan R.Z. Asikin
Kusumah Atmadja S.H., sebagai Hakim-Hakim-Anggauta dan diucapkan dalam
sidang terbuka pada hari Kamis tanggal 12 Juni 1975, oleh Ketua tersebut,
dengan dihadiri oleh R. Saldiman Wirjatmo S.H. dan R.Z. Asikin Kusumah
S.H., Hakim-Hakim-Anggauta dan T.S. Aslamijah Sulaeman S.H., Panitera-
Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.