Hukum Perdata.

Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Keputusan Mahkamah Agung tgl. 29 – 3 – 1982 No. 1230 K/Sip/1980.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Reksoatmodjo,*
2. *Ny. Tien Reksoatmodjo,* keduanya bertempat tinggal di Boton II gang Widodo No. 349 Magelang; penggugat-penggugat utnuk kasasi, dahulu tergugat I dan II/pembanding ;

melawan

Ny. Yulia Sukarlien Soesilarso, bertempat tinggal di Jalan Panorama G.6 Bandung, tergugat dalam kasasi, dahulu penggugat/terbanding ;

dan

Prayitno Darmono, bertempat tinggal di Jalan Rogosemangsang No. 46 Purwokerto, turut tergugat dalam kasasi, dahulu tergugat III-turut terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Melihat surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang tergugat dalam kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang penggugat-penggugat untuk kasasi dan turut tergugat dalam kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Magelang pada pokoknya atas **dalil-dalil :**

bahwa penggugat asli telah membeli sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang terletak di atasnya dengan luas 470 m^2,

yang terletak di Desa Nagelang, tanah tersebut adalah tanah yasan c No. 139, persil No. 47 dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gugatan ;

bahwa tanah tersebut adalah milik tergugat asli I yang dikuasakan pada tergugat asli III untuk menjualkannya dan jual beli dengan penggugat asli telah dilaksanakan di depan P.P.A.T. pada tanggal 14 Maret 1975 dan dengan disaksikan oleh para saksi, akan tetapi sesudah terjadi jual beli tersebut, tergugat-tergugat tidak bersedia menyerahkan pekarangan dan rumah tersebut pada penggugat asli, bahkan sampai sekarang tetap dikuasai oleh tergugat asli I dan II ;

bahwa dengan adanya tindakan tergugat-tergugat tersebut, penggugat asli merasa sangat dirugikan, bahkan penggugat asli telah mengusahakan dengan jalan damai, tetapi tidak berhasil ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Magelang agar meletakkan conservatoir beslag lebih dahulu terhadap tanah pekarangan dan rumah tersebut dan menuntut agar Pengadilan Negeri Magelang memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat ;
2. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dan tergugat No. 3 mengenai benda sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 14 Maret 1975 di muka Pejabat Pembuat Akta ;
3. Menyatakan hukum, bahwa benda sengketa adalah hak milik dari penggugat ;
4. Menghukum tergugat dan siapa saja yang memperoleh dari tergugat agar mengosongkan benda sengketa dan menyerahkannya kepada penggugat ;
5. Menyatakan sah dan berharga conservatoir beslag yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Magelang ;
6. Memerintahkan agar putusan Pengadilan Negeri Magelang ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, walaupun tergugat mengajukan banding ;
7. Menghukum tergugat untuk membayar ongkos perkara ini ;

Atau :

Memberikan keputusan yang seadil-adilnya menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magelang telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 31 Maret 1977 No. 46/1976/Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugat penggugat untuk sebagian ;

1. Menyatakan sah jual beli antara penggugat dan tergugat III mengenai benda sengketa yang dilaksanakan pada tanggal 14 Maret 1975 di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

2. Menyatakan hukum, bahwa benda sengketa adalah milik penggugat :

3. Menghukum pihak tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan barang sengketa dan setelah kosong menyerahkannya kepada penggugat ;

4. Menyatakan sah dan berharga penyitaan lebih dahulu (conservatoir beslag) atas barang sengketa sebagaimana tersebut dalam berita acara penyitaan lebih dahulu tertanggal 10 Maret 1976 No. 46/1976/Pdt. ;

5. Menghukum pihak tergugat untuk membayar biaya di dalam perkara ini ;

6. Menolak gugat penggugat yang lainnya ;

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat I dan II telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan keputusannya tanggal 30 April 1979 No. 264/1977/Pdt/PT. Smg. ;

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 2 Juli 1979 kemudian terhadapnya oleh tergugat I dan tergugat II/pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Juli 1979, diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Juli 1979 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 46/1976 Pdt. jo No. 11/1979 Kas., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magelang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 1979 ;

bahwa setelah itu oleh penggugat/terbanding yang pada tanggal 11 Agustus 1979 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat I dan II/pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 12 September 1979, dengan demikian jawaban memori kasasi itu diajukannya setelah tenggang yang ditentukan dalam pasal 115 ayat 3 Undang-undang Mahkamah Agung Indonesia lampau, maka jawaban memori kasasi itu tidak dapat diperhatikan ;

Menimbang terlebih dahulu, bahwa dengan berlakunya Undang-

undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang telah mencabut Undang-undang No. 19 tahun 1964 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman (yang lama) dan hukum acara kasasi seperti yang dimaksudkan dalam pasal 49 (4) Undang-undang No. 13 tahun 1965 sampai kini belum ada, maka Mahkamah Agung menganggap perlu untuk menegaskan hukum acara kasasi yang harus dipergunakan ;

bahwa mengenai hal ini berdasarkan pasal 40 Undang-undang No. 14 tahun 1970, maka pasal 70 Undang-undang No. 13 tahun 1965 harus ditafsirkan sedemikian rupa, sehingga yang dinyatakan tidak berlaku itu bukan Undang-undang No. 1 tahun 1950 secara keseluruhan, melainkan sekedar mengenai hal-hal yang telah diatur dalam Undang-undang No. 13 tahun 1965 kecuali kalau bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

bahwa dengan demikian, maka yang berlaku sebagai hukum acara kasasi adalah hukum acara kasasi yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 1950, sekedar tidak bertentangan dengan Undang-undang No. 14 tahun 1970 ;

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

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

1. bahwa Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Magelang dengan menambah pertimbangan bahwa "penggugat asal harus dilindungi karena mempunyai itikat baik" dalam pelaksanaan jual beli tanah dan rumah sengketa, maka terhadap pertimbangan Pengadilan Tinggi tersebut tergugat asal I dan II tidak dapat menyetujuinya, karena istilah "itikat baik" dalam perkara penjualan tanah harus ditinjau secara arti kata dan secara perundangan karena itikat baik dalam jual beli tanah harus ada 2 syarat yang harus dipenuhi yaitu :

1. Ratio dari orang-orang yang melakukan jual beli ;
2. Harga pembelian sesuai dengan harga umum (keadilan) ;

Jadi seharusnya penggugat asal sebelum melakukan jual beli itu hendaknya berusaha untuk menemui pemilik yang berhak dari tanah rumah

sengketa dan harganya yang sesuai dengan harga yang umum, sedangkan hal-hal yang demikian tidak ada terlaksana dalam jual beli tanah rumah sengketa dalam perkara ini ;

2. bahwa melakukan jual beli sesuai dengan P.P. No. 10/1961 tidaklah otomatis beritikat baik, karena Negara Republik Indonesia di dalam bidang Agraria menganut negative-stelsel, maka belum tentu seorang yang memiliki akte tanah berarti secara mutlak memiliki tanah tersebut, dan juga P.P. No. 10/1961 adalah lebih merupakan suatu tindakan Administrasi, maka oleh karena itu dalam kasus ini penggugat asal adalah beritikat buruk ;

3. bahwa dalam jual beli yang beritikat baik, maka selalu perlindungan hukumnya adalah disahkannya jual beli tersebut, maka di sini ada 2 macam perlindungan hukum, yaitu jual beli disahkan atau uang pembeliannya dikembalikan lagi ;

4. bahwa dalam jual beli yang didalilkan dalam gugatan penggugat asal, tergugat asal I tidak pernah menerima uang dari hasil penjualan tanah rumah terperkara, dengan demikian dalam hal ini terdapat itikat buruk dari tergugat-tergugat dalam kasasi, maka sewajibnya tidaklah para tergugat dalam kasasi mendapatkan perlindungan hukum ;

Menimbang :

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

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini pada hakekatnya adalah 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) ;

mengenai keberatan-keberatan ad. 3 dan ad. 4 :

bahwa keberatan-keberatan inipun tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian, dan seperti yang telah dipertimbangkan di atas keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa keputusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang,

maka permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi Reksoatmodjo dan kawan tersebut harus ditolak ;

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

MEMUTUSKAN

Menolak permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi : 1. Reksoatmodjo, 2. Ny. Tien Reksoatmodjo tersebut ;

Menghukum penggugat-penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 2.500,– (dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 29 Maret 1982, dengan **Busthanul Arifin** SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Martina Notowidagdo SH dan **Ismail Rahardjo SH**, sebagai Hakim-Hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Rabu tanggal 7 April 1982 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H. Martina Notowidagdo SH dan Ismail Rahardjo SH, Hakim-Hakim Anggauta dan Poetoet Soerendro SH, Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.