Hukum Perdata :

01/110 Jual Beli.
01/112 Itikad baik dalam jual beli.

Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu.

01/090 Tentang Tanah.
01/093 Sertifikat Tanah.
Dalam hal penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan tehnis kadasteral, Mendagri berwenang membatalkan sertifikat berdasarkan pasal 12 jo pasal 14 Perda Mendagri No. 6 Tahun 1972 (30 Juni 1972).

Putusan Mahkamah Agung tgl. 22 Oktober 1992 No. 1816 K/Pdt.1989.

DEMI KEADILAN
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Lucky Iwanto, bertempat tinggal di Jalan Dr. Mawardi Raya No. 9 RT. 12, RW. 03 Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Suhardi Caraya, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 1989, pemohon kasasi dahulu Penggugat-pembanding;

m e l a w a n

1 *Ahli waris* almarhum *Utih binti Baba* yaitu :
A. Tohir bin Rahman, Mansur bin Jabar, Ngindep binti Jabar, Tjik Yun binti Zein, A. Syukur bin Manan, Umar bin Manan, Romlah binti Matjik, Ahamad Riduan bin Wancik, Safik bin Wancik, Rosidah binti Wancik, Linda binti Wancik, Rusminah binti Wancik, Mala Wancik,

Yuli binti Wancik, Sedap binti M. Adil, bertempat tinggal di Lorong Setia No. 31 RT. 5/7 Ulu Palembang;

2. *Pemerintah RI. cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Selatan cq. Walikota Madya KDH Tingkat II Palembang cq. Kepala Kantor Agraria Kota Madya Palembang,* alamat Jalan Kapten A. Rivai No. 37 Palembang, para termohon kasasi dahulu Tergugat I, II - 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 para termohon kasasi sebagai Tergugat asli I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas **dalil-dalil :**

bahwa Penggugat asli pada tanggal 2 September 1974 telah membeli sebidang tanah berikut rumah di atasnya, yang letak, luas dan batas-batasnya seperti disebut dalam gugatan, dari Mohamad Ali bin Nurdin dan H. Abdul Hamid bin H. Djamaludin Tasin dengan akte jual beli dan pelepasan hak No.1 di hadapan Notaris PPAT Darbi, SH. kemudian telah didaftarkan secara resmi di Sirah Kampung 18 Ilir dengan No. 603/4/18-/1974 tanggal 10 September 1974 (bukti P.1);

bahwa atas dasar jual beli dan pelepasan hak tersebut Penggugat asli telah mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke kantor pendaftaran tanah Kodya/KDH Tingkat II Palembang, maka atas dasar Surat Keputusan Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Selatan tanggal 20 September 1975 No. SK Ditag. 202/UH/HM/1975 kemudian telah diperoleh dengan resmi dan sah sertifikat hak mmilik No. 169 tanggal 24 April 1976 Gs.1217 luas 118 m^2 (bukti P.2);

bahwa secara tiba-tiba atas permohonan dari Tergugat asli I pada tanggal 26 Pebruari 1977 telah diterbitkan SK. Mendagri No. 550/Dja/1986 tertanggal 13 September 1986 dan membatalkan sertifikat hak milik No.169/18 Ilir milik Penggugat;

bahwa berdasarkan SK Mendagri tersebut di atas dari Tergugat asli II telah memuat pengumuman yang dimuat di Garuda Pos tanggal 25 Oktober 1986 dan Sumex terbitan minggu ke-IV Oktober 1986 No. 40 tahun XXVI dan menyatakan membatalkan sertifikat hak milik No.169/18 Ilir;

bahwa atas pengumuman tersebut Penggugat asli telah membantah dengan surat bantahannya tertanggal 8 Nopember 1986 (P-3), dan sehubungan dengan bantahan tersebut, maka Tergugat asli II telah me-

ngajukan surat kepada Bapak Gubernur Sumatera Selatan tanggal 5 Desember 1986 dengan No.594/5869/Agr/1986 mengenai pokok keberatan/bantahan terhadap pengumuman tentang pembatalan sertifikat tersebut di atas (P.4);

bahwa kemudian menyusul lagi surat dari Tergugat asli II kepada Gubemur Sumatera Selatan tanggal 14 Januari 1987 dengan No. 590/335-/Agr/1987 mengenai pokok keberatan terhadap pengumuman Kepala Kantor Agraria Kodya Palembang No.594/4665/Agr/1986 tanggal 20 Oktober 1986 yang dimuat pada harian Sumatera Express terbitan tanggal 21 Oktober 1986 tentang pembatalan sertifikat tanah hak milik No. 169/18 Ilir Palembang atas nama Lucky Iwanto (P.5);

bahwa dengan adanya sanggahan dari Tergugat asli I sehingga diterbitkan SK Gubemur dan pengumuman di Garuda Pos dan Sumex seperti diuraikan di atas dan terbithya gambar situasi No. 1140/1987 tanggal 14 Mei 1987 atas nama Tergugat asli I, maka Penggugat asli merasa tidak dapat menikmati hak milik Penggugat asli tersebut dan untuk itu Penggugat asli mohon ganti rugi dari Tergugat asli I sebanyak Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan haruslah dibayar oleh Tergugat asli secara tunai seketika dan sekaligus dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

bahwa semua ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah telah dipenuhi oleh Penggugat asli, sehingga dengan telah terpenuhinya semua ketentuan hak mengenai pendaftaran dan penegasan hak mengenai pendaftaran tanah tersebut atas nama Penggugat asli terhitung sejak diterbitkannya sertifikat tersebut atas nama Penggugat asli dan telah menjadi sah dan resmi tanah tersebut menjadi milik Penggugat asli;

bahwa Penggugat asli meragukan keabsahan dasar hukum yang diajukan oleh Tergugat asli I yang telah melakukan bantahan sehingga diterbitkanlah SK Mendagri tersebut dan walaupun Penggugat asli telah melakukan bantahan pada tanggal 8 Nopember 1986 terhadap Tergugat asli II namun ternyata Tergugat asli II pada tanggal 9 Mei 1987 memuat pengumuman No. 30/K/1987 akan memenuhi permintaan Tergugat asli I untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut dan Tergugat asli I akan memperoleh sertifikatnya (P.6);

bahwa Penggugat asli khawatir terhadap Tergugat asli II yang akan membatalkan sertifikat hak milik Penggugat asli No. 169/18 Ilir secara sepihak, maka Penggugat asli mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri bahwa berdasarkan hal tersebut maka Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Palembang memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan resmi milik Penggugat tanah yang terletak di Kelurahan 18 Ilir jalan Cek Syech RT. 05 No. 203 Palembang sebagaimana yang diuraikan dalam akte jual beli No. 1 (satu) di hadapan Notaris/PPAT Darbi, SH. dan sesuai dengan sertifikat hak milik No.169/18 Ilir GS. No.1217 luas 118 M^2;
3. Menghukum Tergugat II untuk mencabut seluruh pengumuman yang nadanya meragukan keabsahan dari pada sertifikat milik Penggugat No. 169/18 Ilir, juga pengumuman di Garuda Pos tanggal 25 Oktober 1986 dan Sumex Minggu ke IV Oktober 1986 No. 40 tahun XXVI;
4. Menghukum Tergugat II untuk mencabut kembali/membatalkan GS. No.1140/1987 tanggal 14 Mei 1987 atas nama Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat II untuk tidak memberikan sertifikat atas tanah tersebut kepada Tergugat I;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), atas tidak dapat dinikmati hak milik tersebut dan haruslah dibayar oleh Tergugat I secara tunai seketika dan sekaligus dalam jangka waktu 7 hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
7. Menyatakn bantahan/sanggahan Tergugat I terhadap penerbitan sertifikat atas nama Penggugat sehingga dikeluarkan SK. Mendagri No. 550/Dja/1986 tanggal 13 September 1986, Pengumuman Kepala Kantor Agraria Kotamadya Tingkat II Palembang melalui Garuda Pos tanggal 25 Oktober 1986 dan Sumex terbitan Minggu ke IV Oktober 1986, No. 40 tahun XXVI yang menyatakan membatalkan sertifikat hak milik Penggugat No.169/18 ilir adalah tidak berdasarkan hukum dan oleh karena itu adalah tidak sah;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala ongkos perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut oleh **Tergugat asli I** diajukan **eksepsi** dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa Penggugat tidak menyinggung adanya putusan Pidana No. 684/1976/PN.Plg. tanggal 10 Oktober 1976 dimana terpidana I Ali Nurdin bin Hasan dan Terpidana II Haji Abdul Hamid dinyatakan bersalah dihukum masing-masing 6 bulan penjara karena menjual tanah sengketa milik waris Baba kepada Penggugat, jadi Penggugat sekarang adalah sebagai penadah sesuai pasal 480 KUHP;

bahwa maksud dikelihatkannya SK Gubernur yang telah dibuat malalui Garuda Pos dan Sumex tanggal 25 Oktober 1986 adalah memberitahukan

kepada masyarakat bahwa sertifikat hak milik yang ada pada Penggugat tersebut telah dibatalkan/berdasarkan putusan Pidana tersebut diatas, sebab sertifikatnya tersebut berasal dari penipuan/pembuatan surat-surat yang dipalsukan Ali Nurdin dan H. Abdul Hamid bahwa permohonan Umar Manan cs. (para Tergugat sekarang) tanggal 26 Pebruari 1977 yang telah diberikan pertimbangan pembatalan atas sertifikat tersebut oleh Kadit Agraria dengan suratnya tanggal 26 Pebruari 1977 No. Dilag 2345/UH-/HM/1979 dan surat Kadit Agraria terakhir tanggal 28 Maret 1985 No. 5937/2135/III/AGA/85;

bahwa perkara ini termasuk dalam kategori nebis in idem, karena Penggugat dan Tergugat mengenai orang yang sama dan barang yang sama, sedangkan perkara telah terjadi dalam tahun 1976.

bahwa oleh **Tergugat asli** juga diajukan **gugatan rekonpensi** dan sebagai Penggugat rekonpensi telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa seperti diuraikan tersebut di atas yaitu bahwa dengan adanya putusan Pidana tersebut, tanah dan rumah sengketa adalah milik para Tergugat asal;

bahwa akibat gugatan dari Penggugat asal, telah meninbulkan penghinaan terhadap Tergugat asal sebab telah menimbulkan anggapan bagi masyarakat bahwa Para Tergugat asal telah melakukan perbuatan yang tidak baik mengakibatkan pula keresahan pada para Tergugat asal sehingga dengan demikian keleluasaan dalam masyarakat berkurang;

bahwa dengan adanya gugatan Penggugat asal, maka keuntungan yang diharapkan atas sebidang tanah dan sebuah rumah di atasnya tidak dapat dimanfaatkant karena tanah dan rumah tersebut terletak di Jalan Cek Syeh yang sekarang ini sedang diproses penyelesaian sertifikat menjadi terlambat, sehingga perjanjian yang akan dibuat tidak terlaksana karena akan dijual dengan harga Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) apabila sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan;

bahwa atas dasar para Pengugat dalam rekonpensi mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat dalam rekonpensi yaitu :

- Penghinaan sebesar Rp. 15.000.000,00;
- Keuntungan yang diharapkan Rp. 15.000.000,00;

bahwa berdasarkan hal tersebut di atas **Penggugat** dalam **rekonpensi** mohon putusan dalam rekonpensi ini sebagai berikut :

1. Menghukum Tergugat dalam rekonnensi agar membayar kepada para Penggugat dalam rekonpensi sebesar ganti rugi :

a. Penghinaan Rp. 15.000.000,00;
b. Keuntungan yang diharapkan Rp. 15.000.000,00;

2. Atau Bapak Ketua Majelis dan Anggota berpendapat lain kiranya diputuskan seadil-adilnya;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah mengambil putusan, dengan putusannya tanggal 24 Mei 1988 No. 39-/Pts.Pdt.G/1987 PN.Plg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dalam konpensi.

Dalam Rekonpensi :

1. Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk seluruhnya;
2. Ongkos perkara sejumlah Rp. 92.500,00 (sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah); dipikul Penggugat Konpensi.

Dalam Rekonpensi :

1. Menyatakan gugatan rekonpensi tidak diterima;
2. Ongkos perkara nihil;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh **Pengadilan Tinggi Palembang** dengan putusannya tanggal 27 Pebruari 1989 No. 83/Pdt/1988/PT.Plg., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut di atas;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 24 Mei 1988 No. 39/Pdt.G/1987 PN.Plg. yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

Menyatakan gugatan Penggugat dalam konpensi tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat konpensi/Pembanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dimana biaya dalam tingkat banding sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);

Dalam Rekonpensi :

Menyatakan gugatan Penggugat dalam rekonpensi/terbanding tidak dapat diterima;

Menghukum Penggugat dalam rekonpensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. Nihil;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 20 Maret 1989 kemudian terhadapnya oleh **Penggugat-pembanding** dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 1989 diajukan permohonan **kasasi** secara lisan pada tanggal 3 April 1989 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 14/Srt.Pdt.G/1989/PN.Plg. yang dibuat oleh Panitera Kepala Pengadilan Negeri Palembang, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 April 1989;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat-terbanding yang pada tanggal 19 April 1989 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat-pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 26 April 1989;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya 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 formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, dan pertimbangan hukumnya sebab pada halaman 7 dari putusan tersebut menyebutkan bahwa Mendagri hendaknya digugat juga, pada hal Penggugat asal telah melakukannya yaitu telah menggugat Mendagri sejak awal perkara ini di tingkat Pengadilan Negeri;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah atau keliru menerapkan hukum sebab pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat asal adalah sudah tepat dan benar menurut hukum karena dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, tetapi oleh karena sekarang Tergugat asal menguasai tanah tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum maka Tergugat asal haruslah digugat oleh Penggugat asal sedangkan penjual yaitu Mohamad Ali bin Nurdin dan H. Abdul Hamid tidak perlu digugat karena tidak ada permasalahan dengan penjual tanah tersebut;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1 :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum yang menyatakan gugat tidak dapat diterima atas alasan secara formil harus ikut digugat Mendagri dan penjual (M. Ali bin Nurdin dan H.Abdul Hamid);

In kasu ternyata, Penggugat telah menarik Mendagri sebagai Tergugat II sebagai instansi yang mengeluarkan SK. Pembatalan Sertifikat yang dimiliki Penggugat, dengan demikian telah terpenuhi syarat formil. Sedang mengenai harus ikut digugat pihak penjual, dalam perkara ini tidak mutlak. Sebab dasar dalil gugat ditujukan kepada ketidak absahan SK Mendagri No. SK.550/D.TA/1986, tanggal 13 September 1986, sehingga ditinjau dari urgensi perkara, tidak mutlak mereka harus ikut sebagai pihak. Sebab tanpa mengikut sertakan mereka tidak ada halangan untuk menilai sah atau tidaknya SK Pembatalan Sertifikat dimaksud;

Menimbang lebih lanjut, pada dasarnya Mahkamah Agung sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Negeri yang menyatakan pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikat baik atas alasan, pada saat pembelian Penggugat sama sekali tidak secara cermat meneliti dan menyelidiki hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Berarti pembelian dilakukan dengan ceroboh sehingga dapat dinilai pembelian dilaksanakan dengan itikat buruk. Oleh karena itu Penggugat tidak pantas dilindungi dalam transaksi jual beli tersebut;

Mengenai SK Pembatalan Sertifikat yang dikeluarkan Mendagri pada prinsipnya sudah sah, karena hal itu dilakukan berdasar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal penerbitan suatu sertifikat mengandung kesalahan tehnis kadasteral, Mendagri berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan pasal 12 jo pasal 14 Perda Mendagri No. 6 Tahun 1972 (30 Juni 1972). Kesalahan kadasteral dalam hal ini, telah dikeluarkan sertifikat kepada orang yang memperoleh tanah dari orang yang tidak berhak. Hal ini didukung oleh fakta adanya putusan pidana No. 684/1976, tanggal 14 Oktober 1976 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan dan menghukum para penjual melakukan perbuatan menyuruh menetapkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik, dan menghukum mereka dengan penjara 6 bulan secara bersyarat (T.1);

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan, perbuatan Tergugat I meminta pembatalan sertifikat kepada Mendagri berdasar putusan pidana

dimaksud cukup alasan, dan tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Begitu juga tindakan Mendagri mengeluarkan SK Pembatalan Sertifikat yang dimiliki Penggugat, tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh penguasa. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas dengan tanpa mempertimbangkan alasan kasasi yang lainnya, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi Lucky Iwanto tersebut, dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 27 Pebnaari 1989 No. 83/Pdt/1988/PT.Plg. dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 24 Mei 1988 No. 39/Pts.Pdt.G/1987/PN.Plg. yang amarnya sebagaimana yang disebut di bawah ini :

Menimbang, bahwa pemohon Kasasi/Penggugat asal sebagai pihak. yang tetap dikalahkan dalam perkara ini, maka akan dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkatan peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan dari pemohon kasasi : Lucky Iwanto tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 27 Pebruari 1989 No. 83/Pdt/1988/PT.Plg.

DAN MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I dalan konpensi;

Dalam Konpensi :

Menolak gugatan Penggugat konpensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menghukum pemohon Kasasi/Penggugat asal/Tergugat rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam semua tingkatan peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini biaya perkara ditetapkan sebanyak Rp. 20.000,00 (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Sabtu, tanggal 10 Oktober 1992 dengan **Ny. H. Siti Rosma Achmad, SH.** Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **M. Yahya Harahap, SH.** dan **Kohar Hari Soemarno, SH.**, sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 22 Oktober 1992** oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H. Yahya, SH., dan Th. Ketut Suraputra, SH., Hakim-hakim Anggota, dan Ny. H. Nilna Ismail, SH. Panitera-pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.