

Hukum Sipil :

Jual beli tanah/rumah tersebut tidak mungkin sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri para tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedang pembeli yang sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang warga negara asing. Dengan demikian perjanjian jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang (ongoorloofde oorzaak), yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan tersebut dalam pasal 5 jo 21 Undang-undang Pokok Agraria.

Putusan Mahkamah Agung tgl. 25-9-1980 No. 147 K/Sip/1979.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA**

MAHKAMAH AGUNG

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

1. *Liem Swie Tjhoen*, tinggal di Jalan A. Jais Gang XI/37 Surabaya;
2. *Ie Hong Wan*, tinggal di Jalan Kedondong Lor Gang I/6 A, Surabaya, penggugat-penggugat untuk kasasi dahulu tergugat-tergugat/pembanding;

melawan :

Bintoro Sumargo (dh. *Go Khong Bing*), tinggal di Jalan Adas No. 11 Surabaya, tergugat dalam kasasi dahulu penggugat/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 sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa pada tahun 1961 antara penggugat asli dengan kuasa pemilik rumah/persil Jalan Adas No. 11 dan 15 Surabaya, telah terjadi persetujuan jual-beli atas kedua rumah/persil tersebut;

bahwa oleh karena pada saat itu penggugat asli masih Warga Negara Asing, maka atas saran tergugat asli I, jual beli rumah/persil sengketa tersebut diatas namakan tergugat asli I dan tergugat asli II, sehingga kemudian lahirlah 2 buah akte Notaris perjanjian jual beli pura-pura No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961 antara kuasa pemilik rumah/persil sengketa dengan tergugat asli I dan II;

bahwa sebagai bukti akte No. 145 dan 146 tersebut bukan perjanjian sebenarnya maka hingga tahun 1973 jual beli tersebut tidak dibalik namakan;

bahwa kini tergugat asli I dan II masing-masing bermaksud menguasai/memiliki persil/rumah sengketa tersebut;

bahwa banyak saksi-saksi yang mengetahui persil/rumah sengketa tersebut sebenarnya adalah hak milik penggugat asli dan bahwa tergugat asli I dan II hanya sekedar dipinjam namanya saja;

bahwa secara damai penggugat asli telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut namun selalu tidak berhasil;

bahwa oleh karena itu penggugat asli mohon agar diletakkan conservatoir beslag lebih dahulu atas persil/rumah sengketa serta menuntut Pengadilan Negeri Surabaya agar mengambil keputusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. Menyatakan menurut hukum, bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari pada persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya.

II. Menyatakan, bahwa akte jual beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, adalah hanya pura-pura, dan oleh karenanya batal.

III. Menyatakan untuk Hukum, oleh karena jual-beli berdasarkan akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961, atas nama tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli, hanya pura-pura saja dan batal, maka oleh karenanya dinyatakan batal juga pembalikan nama di dalam buku tanah yang bersangkutan mengenai persil/rumah jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah jalan Adas No. 15 Surabaya, atas nama masing-masing tergugat I dan tergugat II, bilamana pembalikan nama itu telah dilakukan.

IV. Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan itu.

V. Menghukum tergugat I dan tergugat II membayar seluruh biaya perkara.

Setidak-tidaknya memberikan keputusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik.

bahwa sebaliknya terhadap gugatan tersebut tergugat asli telah mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa tergugat-tergugat asli adalah pemilik sah dari persil/rumah sengketa sebagaimana dibuktikan dengan akte jual beli No. 145 dan 146;

bahwa sebelum tergugat asli membelinya, persil/rumah sengketa tersebut telah dihuni oleh penggugat asli dan setelah dibeli oleh tergugat asli, rumah/persil sengketa tersebut telah dipinjamkan dengan cuma-cuma untuk ditempati oleh penggugat asli;

bahwa karena tergugat asli memerlukan rumah, maka rumah/persil sengketa tersebut akan dijual untuk membeli rumah lain dan penggugat asli menyatakan akan membeli sendiri rumah/persil tersebut, akan tetapi sampai kini tidak dibelinya malahan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Surabaya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas tergugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar mengambil keputusan dalam rekonsensi yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. menyatakan penggugat sebagai pemilik yang sah dari pada persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya.

2. menghukum tergugat dalam waktu 8 hari setelah putusan ini menyerahkan persil/rumah yang terletak di Jalan Adas No. 11 Surabaya dalam keadaan kosong dan siap untuk ditempati kepada penggugat.

3. menyatakan bahwa putusan ini dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun diajukan permohonan banding/kasasi ataupun diajukan perlawanan.

4. menghukum penggugat dalam konpensasi dan tergugat dalam rekonsensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil keputusan, yaitu keputusannya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sebenarnya dari pada persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya;

Menyatakan bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura; oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Dalam rekonsensi :

Menolak gugatan penggugat rekonsensi;

Dalam konpensasi dan rekonsensi :

Menghukum para tergugat konpensasi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga putusan ini diambil, ditaksir sebesar Rp. 3.150,- (tiga ribu seratus lima puluh rupiah);

keputusan mana dalam tingkat banding atas permohonan tergugat-tergugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan keputusannya tanggal 24 April 1978 No. 28/1978 Perdata, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding dari tergugat dalam konpensasi/penggugat dalam rekonsensi pembanding;
Dalam konpensasi :

Memperbaiki Keputusan Konpensasi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt, sehingga diktumnya berbunyi sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan menurut Hukum bahwa penggugat adalah pembeli yang sebenarnya dari persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 di Surabaya;

Menyatakan, bahwa Akte Jual-beli No. 145 dan No. 146 tertanggal 21 September 1961 yang menyebutkan masing-masing tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dari pada masing-masing persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah merupakan perbuatan pura-pura; oleh karena itu maka Akte No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal;

Menyatakan sah dan berharga penyitaan konservatoir yang telah diadakan;

Menolak gugatan selebihnya;

Dalam rekonsensi :

Menguatkan Keputusan Rekonsensi Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Perdata;

Dalam konpensasi dan rekonsensi :

Menghukum para tergugat dalam konpensasi/penggugat dalam rekonsensi pembanding untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding yang sampai sekarang direncanakan sebesar Rp. 1.050,— (seribu lima puluh rupiah);

bahwa sesudah keputusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 18 Juli 1978 kemudian terhadapnya oleh tergugat-tergugat/pembanding (dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Mei 1978) diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Juli 1978 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 28/1978 Kasasi yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana dengan disertai oleh memori alasan-alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 1978 itu juga;

bahwa setelah itu oleh penggugat/terbanding yang pada tanggal 22 Agustus 1978 telah diberitahu tentang memori kasasi dari tergugat-tergugat/pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Agustus 1978;

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, me

lainkan 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/Pengadilan Negeri telah salah menangkap hukum karena pembeli dengan tujuan memiliki persil/rumah Jalan Adas No. 11 dan No. 15 Surabaya adalah dilarang berdasarkan pasal 21 (1) jo. 26 (2) Undang-undang Pokok Agraria 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

pasal 21 (1) Undang-undang Pokok Agraria 1965 : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

pasal 26 (2) Undang-undang Pokok Agraria 1965 : Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarga-negaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri telah salah dengan berani menyatakan tergugat dalam kasasi sebagai pembeli sebenarnya padahal Go Kong Bing/tergugat dalam kasasi pada saat itu berstatus Warga Negara Asing (pada saat tahun 1961) dan untuk pembelian tersebut ia tidak diperkenankan oleh Undang-undang.

3. Bahwa alat bukti akte Notaris dari penggugat untuk kasasi dilumpuhkan oleh 3 saksi dan sumpah suppletioir dari tergugat dalam kasasi jadi bukan dilumpuhkan oleh alat bukti tulisan yang lain. Lagi-pula alat-alat bukti tergugat dalam kasasi tersebut merupakan alat bukti untuk melanggar hukum (yaitu agar hakim menyatakan tergugat

dalam kasasi/warga negara asing sebagai pembeli yang sebenarnya) dan ini merupakan pelanggaran dalam hukum pembuktian.

4. Bahwa Pengadilan Tinggi telah salah melanggar hukum pembuktian sehingga berakibat berat sebelah cenderung membenarkan alat bukti yang lemah sebagai bukti :

a. bukti Akte Notaris jual-beli No. 145 dan No. 146 dilumpuhkan dengan dinyatakan pura-pura dan batal oleh 3 kesaksian dan sumpah tambahan.

b. dari alat-alat bukti penggugat untuk kasasi yaitu bukti-bukti :

1. T II.3 Perjanjian jual-beli akte Notaris No. 146 (bukti K II)

2. T II.2 s.d.a. akte Notaris No. 145 (bukti K I)

3. T II.3 Surat tindakan pernyataan dari tergugat I/penggugat untuk kasasi yang menyatakan tidak keberatan bahwa oleh penghuni/penggugat mengadakan perbaikan tambahan bangunan pada rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya (bukti K III)

4. bukti T-1 merah, mengenai penyelesaian permohonan izin pemindahan hak atas tanah bekas hak eigendom verponding No. 1731 Jalan Adas No. 15 Surabaya,

bahwa dari segala alat-alat bukti penggugat untuk kasasi tersebut di atas menunjuk pada kewajiban-kewajiban hukum dari penggugat untuk kasasi yang telah dilakukan secara wajar pada pemilik persil/rumah sengketa tersebut.

5. Bahwa jika benar-benar tergugat dalam kasasi mengaku pembeli sebenarnya, dan penggugat untuk kasasi hanya dianggap pura-pura membeli atas nama tergugat dalam kasasi, mengapa akte jual-beli No. 145 dan No. 146 tidak lantas diambil dari tangan para penggugat untuk kasasi oleh tergugat dalam kasasi setelah selesai perjanjian jual-beli di muka Notaris ?

6. Bahwa Pengadilan Tinggi salah mengetrapkan hukum dengan mengatakan bahwa akte-akte jual-beli No. 145 dan No. 146 dinyatakan batal sehingga keputusan Pengadilan Tinggi tersebut mengandung kontradiksi hukum karena : akte-akte tersebut dianggap pura-pura dan dibatalkan sedangkan tergugat dalam kasasi dinyatakan sebagai pembeli sebenarnya ?

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 2

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, (i.c. Undang-

undang Pokok Agraria tahun 1960);

bahwa walaupun akta jual-beli No. 145 dan No. 146 harus dinyatakan batal, karena terbukti rumah dan tanah sengketa bukan milik tergugat asal I dan tergugat asal II, namun penggugat asal tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah dan rumah sengketa karena :

1. dengan dibatahkannya akte jual-beli berarti rumah dan tanah sengketa kembali kepada pemilik semula.
2. pada waktu diadakan perjanjian jual-beli, penggugat asal masih berstatus Warga Negara Asing sehingga tidak mungkin membeli tanah hak milik;

bahwa lagi pula jual-beli tanah/rumah sengketa tersebut tidak mungkin sah, karena ternyata dari kesaksian kuasa penjual sendiri yang menyatakan bahwa para tergugat asal bukan pembeli yang sebenarnya, melainkan hanya dipinjam namanya saja, karena pembeli sebenarnya adalah penggugat asal yang pada waktu itu masih seorang Warga Negara Asing. Sehingga dengan begitu perjanjian jual-beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang oleh Undang-undang (ongeoorloofde oorzaak) yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan yang tersebut dalam pasal 9 jo 21 Undang-undang Pokok Agraria;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi lainnya, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat-penggugat untuk kasasi : Liem Swie Tjhoen dk. tersebut dan untuk membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya sekedar mengenai amar ke 2 dan memperbaiki amar-amar lainnya tersebut, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebut di bawah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini penggugat-penggugat untuk kasasi/tergugat-tergugat asal sebagai pihak yang tetap dikalahkan harus membayar semua ongkos-ongkos perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi;

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

MEMUTUSKAN

Menerima permohonan kasasi dari penggugat-penggugat untuk kasasi: 1. Liem Swie Tjhoen 2. Ie Hong Wan tersebut;

Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 24 April 1978 No. 28/1978 Perdata dan keputusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Nopember 1974 No. 288/1973 Pdt. tersebut;

Dan dengan mengadili sendiri :

Dalam konpensasi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;

Menyatakan batal akte jual beli No. 145 dan No. 146 tanggal 21 September 1961;

Menyatakan batal pembalikan nama dalam buku tanah yang bersangkutan mengenai persil/rumah Jalan Adas No. 11 Surabaya dan persil/rumah Jalan Adas No. 15 Surabaya atas nama masing-masing tergugat I dan tergugat II;

Menyatakan sah dan berharga conservatoir beslag yang telah diadakan;

Menolak gugatan penggugat yang lain dan selebihnya;

Dalam rekompensi :

Menolak gugatan penggugat dalam rekompensi;

Dalam konpensasi dan rekompensi :

Menghukum penggugat-penggugat untuk kasasi/tergugat-tergugat dalam konpensasi/penggugat-penggugat dalam rekompensi untuk membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, maupun tingkat banding dan tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat ini ditetapkan sebanyak Rp. 2.130,- (dua ribu seratus tiga puluh rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 25 September 1980 dengan Indroharto SH, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH dan S. Hendrotomo SH, sebagai Hakim-hakim—Anggauta, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari Sabtu tanggal 4 Oktober 1980 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Sri Widoyati Wiratmo Soekito SH dan S. Hendrotomo SH Hakim-hakim—Anggauta, dan Nawangsih Soetardi SH, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.