

Hukum Perdata :

Perjanjian jual beli tanah antara penggugat dengan tergugat pada tanggal 12-10-1981 tersebut adalah sah dan dengan demikian kedua pihak harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat.

Keputusan Mahkamah Agung tgl. 25 Mei 1980 No. 607 K/Sip/1983

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Kwe Oba, bertempat tinggal di Jalan Teuku Umar No. 116-B Tanjung Balai dikuasakan kepada *Chalid Ja'kub, S.H.* beralamat di Jalan Soetomo No. 10 Medan, pemohon kasasi dahulu penggugat-pembanding;

m e l a w a n :

1. *Mourny S. Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai;
2. *Marliny Ulfah Daulay*,
3. *Maharany Daulay*, keduanya bertempat tinggal di Jalan Sekata Lorong V No. 60 Medan;
4. *Radiyah, A.R.*;
5. *Zubaidah Daulay*,
6. *Zuraidah Daulay*,
7. *A. Qarnain Daulay*,
8. *S. Syawaluddin Daulay*,
9. *M. Syafii Daulay*, keenam-enamnya bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai, termohon-termohon kasasi tergugat-tergugat-terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Melihat surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang termohon-termohon kasasi sebagai tergugat-tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa tergugat-tergugat asli adalah ahli waris dari almarhum Abd. Murad Hasyim Daulay, yang telah meninggal dunia pada tanggal 13 Januari 1972;

bahwa tergugat-tergugat asli II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX telah memberikan kuasa kepada tergugat asli I untuk menjualkan sebidang tanah seluas $\pm 1.102 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan Teuku Umar Tanjung Balai yang memakai Grant Pemerintah tanggal 6 Oktober 1952 No. 741/61 atas nama Abd. Murad Hasyim Daulay, yang saat ini telah ditukar dengan sertifikat hak milik No. 232 tanggal 28 Oktober 1981 dengan gambar tanah P.L.L. No. 129/1981 tanggal 14 Oktober 1981 atas nama tergugat-tergugat asli, yang batas-batasnya terperinci dalam surat gugatan;

bahwa oleh tergugat-tergugat asli tanah tersebut telah dijual kepada penggugat asli seharga Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk itu penggugat asli telah membayar kepada tergugat-tergugat asli yang diterima oleh tergugat asli I sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) sedangkan sisanya akan dibayar oleh penggugat asli setelah surat-surat tanah selesai diurus, sesuai dengan surat perjanjian jual beli sebidang tanah yang diperbuat oleh tergugat asli I dengan penggugat asli tanggal 12 Oktober 1981;

bahwa setelah keluar sertifikat hak milik No. 232 tanggal 28 Oktober 1981 ternyata tergugat-tergugat asli tidak bersedia menerima uang sebagai pembayaran lunas harga tanah tersebut;

bahwa perbuatan tergugat-tergugat asli tersebut jelas merupakan suatu wanprestasi terhadap penundaan surat perjanjian jual beli tanggal 12 Oktober 1981;

bahwa penggugat asli telah berusaha untuk menyelesaikan sengketa ini tetapi tidak berhasil, untuk ini penggugat asli mohon sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah terperkara tersebut;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Tanjung Balai agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan sah dan berharga sita yang diminta;
2. Menyatakan dengan hukum surat perjanjian jual beli sebidang

tanah yang diperbuat antara penggugat dengan tergugat-tergugat tertanggal 12 Oktober 1981 adalah sah;

3. Menyatakan perbuatan tergugat-tergugat yang tidak memenuhi isi surat perjanjian jual beli sebidang tanah tertanggal 12 Oktober 1981 adalah merupakan perbuatan wanprestasi;

4. Menghukum tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, dan IX secara tanggung menanggung untuk menerima pembayaran sisa harga tanah terperkara sebesar Rp. 35.800.000,- (tiga puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dari penggugat;

5. Menghukum tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung menanggung untuk bersama-sama dengan penggugat menyelesaikan urusan surat-surat jual beli dan balik nama atas tanah terperkara di Instansi Pemerintah yang berwenang untuk itu;

6. Menghukum tergugat-tergugat serta sekalian orang badan hukum yang memperoleh hak dari padanya untuk penyerahan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun juga kepada penggugat;

7. Menghukum lagi tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung menanggung untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

bahwa atas gugatan penggugat asli, tersebut tergugat-tergugat asli mengajukan gugatan rekonsensi yang atas dalil-dalil:

bahwa akibat dari undakan tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi maka penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi yang telah merugikan penggugat dalam kompensi/tergugat dalam rekonsensi baik dalam hal nama baik maupun dalam hal materil dan terhalangnya penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat dalam kompensi untuk menikmati harta warisan mereka terhadap sebidang setempat dikenal jalan Teuku Umar Tanjung Balai;

bahwa tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi telah mengadakan salah seorang ahli waris (penggugat I dalam rekonsensi/tergugat I dalam kompensi) dengan menuduh penggugat I dalam rekonsensi/tergugat I dalam kompensi melakukan penipuan terhadap tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi yang akhirnya sampai ke sidang Pidana dengan perkara No. 920/KTS/1981/PN-TB, tuntutan tersebut akhirnya tidak mempunyai kenyataan dan penggugat I dalam rekonsensi/tergugat I dalam kompensi dibebaskan dengan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 24 Desember 1981;

bahwa akibat pengaduan tersebut bukan saja penggugat I dalam rekonsensi/tergugat I dalam kompensi yang telah cemar nama baiknya tetapi seluruh ahli waris Abdul Murad Hasyim Daulay;

bahwa atas kerugian nama baik tersebut penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi menuntut ganti kerugian sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ditambah 6% bunga per-bulan terhitung sejak diajukannya gugatan rekonsensi ini;

bahwa walaupun tergugat I dan III dalam kompensi/penggugat I dan III dalam rekonsensi telah mengembalikan uang yang pernah mereka terima dari penggugat dalam kompensi/tergugat dalam rekonsensi ini terbukti dari surat pengiriman uang dengan wesel Pos sejumlah Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah), tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi masih membuat pengumuman atas pemberitahuan kepada khalayak ramai yang isinya seolah-olah tanah para ahli waris telah dibeli oleh tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi;

bahwa akibat pengumuman/pemberitahuan dan pengiriman surat kepada Instansi Pemerintah tersebut mengakibatkan tidak dapatnya penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi menikmati tanah warisannya;

bahwa akibat perbuatan tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi maka penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi telah dirugikan per-bulan sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 6% terhitung sejak tanggal 24 Oktober 1981;

bahwa untuk menghindarkan tindakan tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi yang dapat merugikan penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi dan juga untuk menjamin gugatan penggugat dalam rekonsensi, maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai meletakkan sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak kepunyaan tergugat dalam rekonsensi/penggugat dalam kompensi antara lain sub 1 dan 2 yang terperinci dalam surat gugatan;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas penggugat-penggugat dalam rekonsensi/tergugat-tergugat dalam kompensi menuntut agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) sah dan berharga;

2. Menolak seluruh gugatan penggugat dalam conventie;
3. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat dalam reconventie;
4. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk membayar ganti kerugian atas nama baik penggugat-penggugat dalam reconventie akibat dari tuntutan Pidana sebesar Rp. 45.000.000,— (empat puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga 6% per-bulan terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan pada Panitia Pengadilan Negeri Tanjung Balai sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh tergugat dalam reconventie;
5. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar ongkos pengacara akibat gugatan pidana sebesar Rp. 2.000.000,— (dua juta rupiah);
6. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar ganti kerugian akibat terhalangnya penggugat-penggugat dalam reconventie menikmati hasil tanah warisannya sebesar Rp. 40.000.000,— (empat puluh juta rupiah) x 6% per-bulannya sejak tanggal 22 Oktober 1981 sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh tergugat dalam reconventie;
7. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk mencabut surat-surat yang pernah dikirimkannya kepada Instansi Pemerintah maupun partikular serta pengumuman yang termuat di dalam harian-harian yang sehubungan dengan tanah warisan almarhum Abdul Murad Hasyim Daulay yang menjadi pokok perkara;
8. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 200.000,— (dua ratus ribu rupiah) perharinya apabila tergugat dalam reconventie lalai untuk melaksanakan putusan setelah mendapat kepastian hukum;
9. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

bahwa gugatan tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai, yaitu dengan putusannya tanggal 31 Maret 1982 No. 65/PERD/1981PN-TB;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan penggugat telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya tanggal 20 Oktober 1982 No. 365/PERD/1982/PT. Mdn.;

bahwa sesudah putusan akhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 29 Nopember 1982 kemudian terhadapnya oleh penggugat-pembanding dengan perantaraan kuasanya khusus berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Desember 1982 diajukan permohonan untuk pemeriksaan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Januari 1983 sebagaimana ternyata dari surat keterangan No. 2-K/Pdt/1983/PN-TB. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai, permohonan mana kemudian disusul oleh memori alasannya yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Januari 1983;

bahwa setelah itu oleh tergugat-tergugat-terbanding yang pada tanggal 14 Januari 1983 telah diberitahu tentang memori kasasi dari penggugat-pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai pada tanggal 25 Januari 1983;

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 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 pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum ke dalam pertimbangannya mengenai :

Bahwa jual beli dan atau pengalihan hak atas tanah (terutama tanah adat) yang berstatus hak milik grant itu setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka untuk sahnya jual beli dimaksud diharuskan dilakukan di depan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Justru pemohon kasasi beranggapan surat perjanjian jual beli sebidang tanah tanggal 12 Oktober 1981 yang diperbuat antara pemohon kasasi dengan tergugat I (Moerny S. Daulay) baik untuk diri sendiri maupun sebagai kuasa dari tergugat-tergugat lainnya belum sempurna menurut hukum maka pemohon kasasi mengajukan gugatannya ke Pengadilan agar Pengadilan menyatakan surat jual beli tersebut adalah sah dan setelah itu baru diperbuat surat jual beli dan balik nama atas tanah sengketa di Instansi Pemerintah yang berwenang.

Bahwa surat jual beli tersebut di atas ditinjau dari hukum Perdata adalah merupakan suatu perjanjian sah karena sesuai dengan bunyi pasal 1320 KUH Perdata;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Medan juga telah salah menerapkan hukum karena keputusan Pengadilan Tinggi berpedoman kepada : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK. 59/DDA/tahun 1970 tanggal 21 Oktober 1970 adalah mengatur tentang penyederhanaan peraturan perizinan pemindahan hak atas tanah, jadi bukan mengatur tentang surat perjanjian jual beli; ini dapat dilihat pada : Pasal 1 ayat 2 berbunyi : Izin pemindahan hak sebagai dimaksud dalam peraturan Menteri Agraria No. 14/1961 yo Peraturan Direktur Jendral Agraria No. 4/1968 dan Undang-Undang No. 28/1956 diperlukan untuk pemindahan:

- a. Hak milik atas tanah pertanian.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan atas tanah Negara jika dilakukan kepada Badan Hukum.
- d. Hak pakai atas Tanah Negara, jika dilakukan kepada orang asing atau Badan Hukum dan
- e. Hak yang dimaksud pada pasal 2 ayat 2;

Pasal 2 ayat 2 berbunyi :

Jika penerima hak (kalau perorangan : termasuk isteri/suami

dan anaknya yang masih menjadi tanggungan) ternyata sudah mempunyai 5 (lima) bidang tanah atau lebih maka untuk pendaftaran pemindaian haknya oleh Kantor Pendaftaran Tanah masih tetap diperlukan izin menurut Peraturan Menteri Agraria No. 14/1961 yo Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 4/1968. Permohonan izin pemindahan hak tersebut harus diajukan kepada Kantor Agraria yang berwenang dengan perantaraan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku;

3. Bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5/1977 tertanggal 25 Nopember 1977 adalah mengatur tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah serta pemberian izin bangunan dan izin Undang-Undang Gangguan untuk keperluan perusahaan-perusahaan yang mengadakan penanaman modal menurut Undang-Undang No. 1 tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 tahun 1968. Bahwa tanah yang terperkara jelas bukanlah merupakan tanahnya yang dijadikan obyek untuk penanaman modal menurut Undang-Undang No. 1 tahun 1967 dan Undang-Undang No. 6 tahun 1968;

4. Bahwa Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961 (yang telah dirubah dan ditambah dengan peraturan Direktur Jenderal Agraria No. SK. 59/DDA/tahun 1970) adalah tentang permintaan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah. Peraturan Direktur Jenderal Agraria No. 4 tahun 1968 adalah tentang penyelenggaraan izin pemindahan hak atas tanah.

Bahwa seandainya termohon-termohon kasasi dapat memenuhi isi surat perjanjian tertanggal 12 Oktober 1981 maka sudah pasti pemohon kasasi akan memenuhi kedua peraturan tersebut di atas akan tetapi ternyata termohon-termohon kasasi telah melakukan wanprestasi maka hal tersebut belum terlaksana sebagaimana mestinya;

5. Bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1972 tertanggal 30 Juni 1972 adalah mengatur tentang pelimpahan wewenang Pemberian Hak Atas Tanah. Jadi peraturan ini adalah mengatur tentang wewenang pemberian Hak Atas Tanah Negara kepada seseorang ataupun Badan Hukum di mana diatur tentang wewenang Gubernur Kepala Daerah, wewenang Bupati/Walikota Kepala Daerah, wewenang Kepala Kecamatan dan wewenang Menteri Dalam Negeri. Sedang dalam perkara ini tidak ada hubungan apapun dengan peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6/1972 tanggal 30 Juni 1972;

6. Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan tanah Grant

penggugat No. 741/61 adalah harta warisan dari almarhum Abdul Murad Hasyim yang masih terbuka dan belum pernah dilakukan pembagian oleh para akhliwarisnya almarhum Abdul Murad Hasyim.

Bahwa tergugat-tergugat 1 s/d 9 yang mengaku dirinya adalah akhliwaris dari almarhum Abdul Murad Hasyim yang statusnya belum ditentukan dan mendapat pengesahan menurut hukum.

Bahwa pertimbangan tersebut di atas adalah tidak tepat karena tanah Grant penggugat tersebut sudah diganti dengan Sertifikat Hak Milik No. 232 tanggal 28 Oktober 1981. Bahwa dengan telah bergantinya Grant penggugat No. 741/61 dengan Sertifikat Hak Milik tersebut di atas berarti benar termohon-termohon kasasi adalah akhliwaris Abdul Murad Hasyim yang sah menurut hukum, karena kalau tergugat-tergugat bukan akhliwaris dari almarhum Abdul Murad Hasyim maka sudah dapat dipastikan Sertifikat Hak Milik No. 232 tersebut tidak akan dikeluarkan oleh pihak Kantor Agraria;

7. Bahwa pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi yang menyatakan kurang sempurnanya surat kuasa yang diperbuat oleh tergugat-tergugat II s/d IX kepada tergugat I, bahwa pertimbangan tersebut tidak tepat karena surat kuasa tersebut telah jelas tentang isinya untuk pengurusan/penjualan tanah sengketa dan juga surat kuasa tersebut telah diketahui oleh Kepala Desa setempat maka Surat Kuasa tersebut telah sah dan sempurna menurut hukum yang berlaku;

8. Bahwa mengenai surat keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.104/DJA/1977 tanggal 6 Agustus 1977 adalah mengatur tentang pengadaan/penyediaan formulir-formulir akte serta contoh-contohnya. Juga No. SK.62/DJA/1978 tanggal 11 Juli 1978 adalah tentang bentuk akte peralihan dan pembebasan hak atas tanah.

Dengan demikian kedua peraturan tersebut di atas bukan mengatur tentang surat kuasa dan mengenai surat kuasa tersebut adalah telah sesuai menurut hukum;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1.

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum;

mengenai keberatan-keberatan ad. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

bahwa keberatan-keberatan ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat kuasa (P.3 tanggal 5 September 1981 dan P.4 tanggal 24 September 1981) para tergugat II s/d tergugat IX jelas dan nyata memberikan kuasa kepada tergugat I Mourny Safril Daulay untuk menjual tanah warisan dari almarhum Abdul Murad Hasyim Daulay menurut harga pasaran yang berlaku di Kotamadya Tanjung Balai kepada pembeli;

Menimbang, bahwa karenanya surat perjanjian jual beli (P.1) sebidang tanah terletak di jalan Teungku Umar No. 116 B. Kotamadya Tanjung Balai, Grant No. P. 746/61 dengan harga Rp. 37.500.000,— (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) antara Mourny S. Daulay dengan Kwe Oba adalah sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Mourny S. Daulay Cs. bersama Kwe Oba harus melakukan jual beli di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kwe Oba menyerahkan dan untuk itu Mourny S. Daulay menerima uang kekurangannya sebesar Rp. 35.800.000,— (tiga puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) karena Kwe Oba telah memberikan panjar sebanyak Rp. 1.700.000,— (satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan kasasi lainnya maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Kwe Oba tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 20 Oktober 1982, No. 365/PERD/1982/PT.Mdn., yang menguatkan putusan Pengadilan negeri Tanjung Balai tanggal 31 Maret 1982. No. 65/perd/1981/PN-TB, sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang akan disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa termohon-termohon kasasi/tergugat-tergugat asal adalah pihak yang dikalahkan harus membayar semua perkara baik yang timbul dalam tingkat pertama maupun dalam tingkat banding dan 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;

MENGADILI

Menerima permohonan kasasi dari pemohon kasasi Kwe Oba tersebut.

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 20 Oktober 1982 No. 365/PERD/1982/PT.-Mdn., yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai, tanggal 31 Maret 1982, No. 65/PERD/1981/PN-TB, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili lagi :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;

Menyatakan surat perjanjian jual beli tanah sengketa antara penggugat dan para tergugat tertanggal 12 Oktober 1981, adalah sah;

Menghukum tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung menanggung untuk menerima pembayaran sisa harga tanah terperkara sebesar Rp. 35.800.000,- (tiga puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dari penggugat;

Menghukum para tergugat, secara tanggung menanggung untuk bersama-sama dengan penggugat menyelesaikan surat jual beli dan balik nama atas dan untuk kepentingan penggugat, pada Instansi Agraria setempat;

Menghukum tergugat-tergugat serta sekalian orang badan hukum yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun juga kepada penggugat;

Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya;

Menghukum termohon kasasi membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 28 Mei 1984 dengan R. Soehono Soedja, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Goenawan, SH. dan T. Boestomi, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggauta dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari : Kamis, tanggal 19 Juli 1984, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Goenawan, SH. dan T. Boestomi, SH. Hakim-Hakim Anggauta dan Kamaria Harahap, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan, tgl. 31 Maret 1982 No. 365/Perd.
1982/PT.Mdn.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG
MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI DI MEDAN, mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding yang bersidang dengan susunan seorang Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Kwe Aba, pekerjaan pemborong di Tanjung Balai yang dalam hal ini memilih sebagai tempat kediaman hukum di kantor pengacaranya bernama Chalid Ja'kub, SH, Pengacara berkantor di Jalan Sutomo No. 20 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 1981, dahulu penggugat sekarang pbanding juga terbanding;

l a w a n

1. *Moerni S. Daulay*, bertempat di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai;
2. *Marlisy Ulpah Daulay*, dan;
3. *Maharany Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Sekata Lorong V No. 60 Medan;
4. *Radiah A.R.*;
5. *Zubaidah A.R.*;
6. *Zuraidah Daulay*;
7. *A. Qarnain Daulay*;
8. *Syawaluddin Daulay*, dan;
9. *M. Syafti Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai; yang dalam hal ini memilih tempat tinggal/kediaman hukum di kantor pengacaranya bernama H.M. Kamaluddin Lubis, SH., Pengacara berkantor di Jalan Erlangga No. 16 B, Medan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 1981, dahulu tergugat-tergugat dalam konvensi/penggugat dalam rekonsensi, terbanding juga pbanding;

Pengadilan Tinggi tsb.

Telah membaca dan memperhatikan berita acara berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Tentang duduknya perkara :

Menerima dan memperhatikan keadaan-keadaan yang tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 31 Maret 1982 No. 65/Perd/1981/PN-TB. dalam perkara antara kedua belah pihak yang dibanding yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

In Conventie :

Tentang Pokok Perkara;

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan ongkos perkara kepada penggugat yang hingga kini dirancang sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

In Reconventie :

Menolak gugatan penggugat reconventie untuk seluruhnya;

Menghukum penggugat dalam reconventie membayar ongkos perkara yang sampai sekarang ternyata tidak ada;

Menimbang, bahwa penggugat keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tersebut di atas dan pada tanggal 31 Maret 1982 dengan perantaraan kuasanya telah menyatakan banding sebagaimana dimaksud dalam Akte Banding No. 08/Pdt.-B/1982/PN-TB., pernyataan banding mana telah diberitahukan dengan sempurna kepada pihak tergugat pada tanggal 5 April 1982;

bahwa tergugat juga merasa keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tersebut, dan pada tanggal 13 April 1982 tergugat-tergugat melalui kuasanya telah menyatakan banding sebagaimana dimaksud dalam Akte Banding No. 10/Pdt.-B/1982/PN-TB. dan pernyataan banding ini telah diberitahukan kepada pihak penggugat dengan sempurna pada tanggal 17 April 1982;

Menimbang, bahwa penggugat ada mengajukan memori banding pada tanggal 18 Mei 1982 yang salinannya telah diserahkan dengan sempurna kepada pihak tergugat-tergugat pada tanggal 19 Mei 1982;

bahwa tergugat-tergugat juga ada mengajukan kontra memori banding pada tanggal 3 Juni 1982 yang salinannya telah diserahkan dengan sempurna kepada pihak penggugat pada tanggal 17 Juni 1982;

Tentang hukum :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding ini telah diajukan oleh kuasa penggugat dan kuasa tergugat-tergugat masih dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan undang-undang, maka dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dan memperhatikan berita acara pemeriksaan persidangan, alasan/pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, demikian juga memori dan kontra memori banding para pihak, maka Pengadilan Tinggi dapat memperoleh kesimpulan sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan-pertimbangan di bawah ini;

Dalam Konvensi :

Menimbang, bahwa sengketa pihak-pihak dalam perkara ini pada dasarnya adalah mengenai jual beli atas sebidang tanah Grant P.No.741/61 tanggal 6 Oktober 1962 yang dilakukan antara penggugat dengan tergugat I selaku pemegang kuasa dari saudara-saudaranya ahli waris dari almarhum Abdul Moerad Hasyim;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli bersyarat yang diperbuat oleh penggugat dengan tergugat I (produk P.1 hitam) dilakukan/diperbuat di bawah tangan yang diketahui oleh dua orang saksi;

bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut diperbuat di Medan pada tanggal 12 Oktober 1981 yang kemudian baru dimin-takan pengetahuannya dari Kepala Desa Tanjung Balai Kota I yang ditanda tangani oleh Sekretaris Desa;

bahwa Sekretaris Desa bukanlah fungsionaris yang berwenang dan mendapat kewenangan untuk mensyahkan adanya jual beli tanah Grant P.No.741/61 sebagaimana ditentukan dan diatur dalam hukum yang berlaku;

bahwa jualbeli dan/atau pengalihan hak atas tanah (terutama tanah adat) yang berstatus hak milik Grant itu setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka untuk syahnya jual beli dimak-sud harus dilakukan di depan/di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (sekurang-kurangnya Camat Kepala Wilayah di mana tanah itu terletak dalam daerah kekuasaan hukumnya);

bahwa oleh karena jualbeli tanah Grant dimaksud tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, maka perjanjian (produk P.1. hitam) tidak/belum syah menurut hukum yang berlaku (vide Peraturan Mendagri No. SK.59/DDA/1970 dan No. 5/1977 serta Peraturan Menteri Agraria No. 14/1961 jis. Peraturan Direktur Jendral Agraria No. 4/1968 dan Peraturan Mendagri No. 6/1972);

Menimbang, bahwa tanah Grant P. No. 741/61 terperkara adalah harta warisan dari almarhum Abdul Moerad Hasyim yang masih terbuka

dan belum pernah dilakukan pembagian oleh para ahliwarisnya almarhum Abdul Moerad Hasyim;

bahwa tergugat-tergugat 1 s/d 9 yang mengaku dirinya adalah ahliwaris dari almarhum Abdul Moerad Hasyim (produk P.3 dan P.4 hitam) yang statusnya belum ditentukan dan mendapat pengesyahan menurut hukum yang berlaku;

bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ini selain disebabkan oleh kurang sempurnanya surat kuasa yang diperbuat tergugat-tergugat 2 s/d 9 kepada tergugat 1 tersebut di atas juga ketentuan-hukum sendiri telah melarang dilakukannya pengalihan/penjualan tanah hak milik dengan mendasarkan adanya surat kuasa yang tidak/belum memenuhi syarat-syarat hukumnya (vide Surat Keputusan Mendagri No. SK.104/DJA/1977 tanggal 6 Agustus 1977 No. SK.62/DJA/1978 tanggal 11 Juli 1978);

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian yang diperbuat antara penggugat dan tergugat I secara formal tidak sempurna dan tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (vernietigbaarheid);

bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas ini maka pengembalian uang panjar sebesar Rp. 1.700.000,-- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) adalah didasarkan atas itikad baik tergugat-tergugat dan beralasan (vide Yurisprudensi No. 350K/Sip.1968 tanggal 3 Mei 1969);

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan/pertimbangan di atas ini sudah sepatutnya gugat penggugat harus dinyatakan ditolak dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang dibanding ini dengan tambahan pertimbangan-pertimbangan di atas ini;

bahwa oleh karena gugat penggugat dinyatakan ditolak maka kepadanya dibebankan membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkatan pemeriksaan ini;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi di atas ini mutatis mutandis berkaitan dalam pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil-dalil gugat penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam konvensi I ternyata tidak didasarkan atas bukti-bukti yang cukup terhadap penderitaan moral penggugat dalam rekonvensi/tergugat dalam rekonvensi I, kecuali bukti adanya putusan Pidana tentang stellionaat yang telah membe-

baskan penggugat dalam reconvensi/tergugat dalam konvensi I;

Menimbang, bahwa walau penggugat reconvensi/tergugat dalam konvensi I telah dibebaskan dalam putusan Pengadilan Negeri atas pengaduan penggugat dalam konvensi/tergugat dalam reconvensi tersebut tidak dapat diartikan suatu hal yang melanggar hukum, karena masih dalam batas-batas untuk membela kepentingannya dalam hal sengketa tanah antara sipengadu (penggugat dalam konvensi/tergugat dalam reconvensi) dan yang diadukan (penggugat dalam reconvensi/tergugat dalam konvensi I) tersebut;

Menimbang, bahwa ongkos jasa administrasi/pengacara tidak dapat dimintakan untuk dibayar kepada pihak lawan, oleh karena penggunaan jasa advocaat/pengacara tersebut adalah untuk membela kepentingan hukum yang bersangkutan sendiri, lagi pula bukan suatu keharusan untuk dibela oleh advocaat/pengacara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka wajar jika gugat penggugat dalam reconvensi/tergugat dalam konvensi I inipun harus dinyatakan ditolak dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai yang dibanding ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugat penggugat dalam reconvensi/tergugat dalam konvensi I telah dinyatakan ditolak maka ongkos-ongkos perkara yang timbul sepanjang pemeriksaan ini dibebankan kepadanya;

Memperhatikan pasal-pasal dan undang-undang serta peraturan-peraturan yang berlaku;

MENGADILI

Menerima permohonan banding dari penggugat dan tergugat-tergugat;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai tanggal 31 Maret 1982 No.65/Perd/1981PN-TB. dalam perkara antara pihak-pihak yang dibanding ini;

Menghukum penggugat konvensi/tergugat dalam reconvensi membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam pemeriksaan di kedua tingkatan ini untuk tingkat pertama sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) dan untuk tingkat banding sebesar Rp. 15.425,- (lima belas ribu empat ratus dua puluh lima rupiah).

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 20 Oktober 1982 oleh kami H. Thamrin Raja Bangsawan, SH. Hakim anggauta

Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim tunggal, dan putusan ini telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh Doelrachman, SH. Panitera Luar Biasa pada Pengadilan Tinggi Medan dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai, tanggal 31 Maret 1982
No. 65/PERD./1981/PN-TB.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Tanjung Balai, Kabupaten Asahan, Propinsi Sumatera Utara yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata dalam tingkat pertama, bersidang di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Pahlawan No. 9 Kotamadya Tanjung Balai, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

Kwe Oba: pekerjaan Pemborong di Tanjung Balai, yang dalam hal ini memilih sebagai tempat kediaman hukum di kantor pengacaranya bernama: Chalid Ja'kub SH. Pengacara berkantor di Jalan Sutomo No. 10 Medan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 1981, yang selanjutnya disebut penggugat.

L a w a n

1. *Moerny S. Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
2. *Marliny Ulfah Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Sekata Lorong V No. 60 Medan.
3. *Maharany Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Sekata-Lorong V No. 60 Medan.
4. *Radian A.R.*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
5. *Zubaidah Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
6. *Zuraidah Daulay*, bertempat di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
7. *A. Qarnain Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
8. *Syawaluddin Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.
9. *M. Syafii Daulay*, bertempat tinggal di Jalan Manggis No. 12 Tanjung Balai.

Yang dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di kantor pengacaranya bernama: H.M. Kamaluddin Lubis SH, pengacara berkantor di jalan Air Langga No. 16 B Medan, berdasarkan

surat kuasa khusus tertanggal 27 Desember 1981, yang selanjutnya disebut tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca surat-surat dalam perkara.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

Tentang duduk perkara

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya bertanggal 9 Desember 1981 yang ditanda tangani oleh kuasanya: Chalid Ja'kub SH yang didaftarkan di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Asahan tanggal 9 Desember 1981 dengan Nomor 65/Perd/1981/PN-TB. telah mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa tergugat-tergugat adalah para ahli waris dari alm. Abd. Murad Hasyim Daulay yang telah meninggal dunia pada tanggal 13 Januari 1972.

Bahwa tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX telah memberikan kuasa kepada tergugat I untuk menjualkan sebidang tanah seluas $\pm 1.102 \text{ m}^2$ yang terletak di jalan Teuku Umar Tanjung Balai yang memakai Grant Pemerintah tanggal 5 Oktober 1952 No. 741/61 atas nama Abd. Murad, yang saat ini telah ditukar dengan sertifikat Hak Milik No. 323 tertanggal 28-10-1981 dengan gambar tanah PLL No. 129/1981 tertanggal 14-10-1981 atas nama tergugat-tergugat, adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan jalan Teuku Umar berukuran 28,1 M
Sebelah Timur dengan Tanah Negara berukuran 40 M
Sebelah Selatan dengan Tanah Negara berukuran 27 M
Sebelah Barat dengan tanah PU-51/81.PLL 56/81 berukuran 40 M,
selanjutnya disebut tanah berperkara.

Bahwa oleh tergugat-tergugat tanah terpaksa telah dijual kepada penggugat seharga Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa untuk itu penggugat telah membayar kepada tergugat-tergugat yang diterima oleh tergugat I sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) sedangkan kekurangannya oleh tergugat-tergugat di Kantor Agraria Kab. Asahan/Kotamadya Tanjung Balai sesuai dengan surat Perjanjian Jual Beli sebidang tanah yang diperbuat oleh tergugat I dan Penggugat tertanggal 12 Oktober 1981.

Bahwa setelah keluar Sertifikat Hak Milik No. 232 tanggal 28-10-1981 ternyata tergugat-tergugat sudah tidak bersedia menerima uang sebagai pembayaran lunas harga tanah dari penggugat sebagaimana yang diperjanjikan semula dengan alasan-alasan yang tidak dapat dimengerti oleh penggugat.

Bahwa perbuatan tergugat-tergugat tersebut di atas jelas merupakan suatu wanprestasi terhadap pemenuhan surat perjanjian jual beli sebidang tanah tertanggal 12 Oktober 1981.

Bahwa penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan sengketa ini dengan damai akan tetapi ternyata sia-sia belaka.

Bahwa untuk menghindarkan tindakan tergugat-tergugat mengalihkan tanah perkara kepada pihak lain dan juga untuk menjamin gugatan penggugat ini maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah perkara yang terletak di jalan Teuku Umar Tanjung Balai dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara dengan Jalan Teuku Umar.

Sebelah Timur dengan Tanah Negara.

Sebelah Selatan dengan Tanah Negara.

Sebelah Barat dengan Tanah PU-51/81, PPL-56/81.

Atau untuk lebih jelas tanah yang telah memakai Sertifikat Hak Milik No. 252 tanggal 28 - 10 - 1981.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas dimohonkan agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai memanggil para pihak yang berperkara serta menentukan suatu hari persidangan untuk itu seraya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan syah dan berharga sita yang diminta.
2. Menyatakan dengan hukum surat perjanjian jual beli sebidang tanah yang diperbuat antara penggugat dengan tergugat-tergugat tertanggal 12 Oktober 1981 adalah syah.
3. Menyatakan perbuatan tergugat-tergugat yang tidak memenuhi isi surat perjanjian jual beli sebidang tanah tertanggal 12 Oktober 1981 adalah merupakan perbuatan wanprestasi.
4. Menghukum tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, dan IX secara tanggung menanggung untuk menerima pembayaran sisa harga tanah perkara sebesar Rp. 35.800.000,- (tiga puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) dari penggugat.
5. Menghukum tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX

secara tanggung menanggung untuk bersama-sama dengan tergugat menyelesaikan urusan surat-surat jual beli dan balik nama atas tanah perkara di Instansi Pemerintah yang berwenang untuk itu.

6. Menghukum tergugat-tergugat serta sekalian orang/badan hukum yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu ikatan apapun juga kepada penggugat.

7. Menghukum lagi tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX secara tanggung menanggung untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak yang berperkara dengan diwakili oleh masing-masing kuasanya telah datang menghadap di persidangan dan Pengadilan Negeri telah berusaha untuk mendamaikannya akan tetapi tidak berhasil, lalu gugatan dibacakan dan atas pertanyaan Ketua, penggugat menerangkan tetap atas gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat, tergugat telah mengemukakan jawaban dan gugatan reconpensi yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Conventie:

bahwa tergugat II, IV, V, VI, VII, VIII dan IX sama sekali tidak mengenal penggugat dan tidak pernah membuat suatu ikatan jual beli terhadap tanah warisan kami setempat dikenal Jalan Teuku Umar Tanjung Balai (sertifikat hak milik No. 232).

bahwa adapun kuasa yang pernah diberikan oleh tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX kepada tergugat I, kuasa tersebut adalah kuasa untuk mencarikan pembeli, kepada orang yang berminat kepada tanah tersebut.

bahwa kuasa tersebut tidak berarti tergugat I dapat melaksanakan jual beli terhadap tanah tersebut.

bahwa untuk jual beli tanah tersebut tergugat I harus memiliki kuasa khusus sebagai mewakili tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut.

bahwa tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX belum pernah memberikan persetujuan tentang harga tanah dimaksud kepada tergugat I maupun kepada penggugat.

bahwa kuasa yang diberikan tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII,

IX kepada tergugat I itu adalah hanya merupakan surat kuasa umum.

bahwa apabila penggugat menganggap kuasa tersebut adalah kuasa yang berhak untuk mengalihkan tanah para ahli waris maka kuasa tersebut dianggap tidak pernah ada karena bertentangan dengan:

1. Pasal 19 yo 25 PERPEM Tahun 1961 No. 10.
2. Jurisprudensi Mahkamah Agung "Majalah Hukum Tahun 1951 No. 1 Halaman 21"
3. Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Darurat Tahun 1952 No. 2.
4. Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Tahun 1954 No. 24.
5. Pasal 1 Undang-Undang Tahun 1954 No. 76
6. Pasal 19 PERPEM No. 10 Tahun 1961.
7. Surat Edaran Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah tanggal 17 September 1963 No. 3004/I/BN/63.

bahwa tergugat I dan III telah mengembalikan uang yang pernah mereka terima dari penggugat, ini terbukti dari surat pengiriman uang dengan wesel masing-masing bernomor 780 sampai dengan 791 tertanggal 22 Oktober 1981 sejumlah Rp. 1.700.000,- (Satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas agar Pengadilan Negeri menolak seluruh gugatan penggugat dan membebaskan pada penggugat membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Reconventie.

Apa yang dikemukakan oleh tergugat-tergugat dc/penggugat-penggugat dr pada jawaban di atas kami menganggap telah dimasukkan dalam reconventie ini.

bahwa akibat dari tindakan tergugat dr/penggugat dc yang telah merugikan penggugat dr/tergugat dc baik dalam hal nama baik maupun dalam hal materiel dan terhalangnya penggugat dr/tergugat untuk menikmati harta warisan mereka terhadap sebidang setempat dikenal Jalan Teuku Umar Tanjung Balai.

bahwa tergugat dr/penggugat dc telah mengadakan salah seorang ahli waris (penggugat I dr/tergugat I dc) dengan menuduh penggugat I dr/tergugat I dc melakukan penipuan terhadap tergugat dr/penggugat dc yang akhirnya sampai ke sidang Pidana dengan perkara No. 920/KTS/1981, PN-TB.

bahwa tuduhan tergugat dr/penggugat dc akhirnya tidak mempunyai kenyataan ini terbukti dari dibebaskannya penggugat I dr/tergugat I dc oleh Pengadilan Negeri Tanjung Balai dengan putusan tertanggal

24 Desember 1981.

bahwa akibat pengaduan ini bukan saja penggugat I dr/tergugat I dc yang telah cemar nama baiknya tetapi juga seluruh ahli waris Abdul Murad Hasyim Daulay yaitu penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc.

bahwa atas kerugian nama baik ini penggugat-penggugat dr/tergugat dc menuntut ganti rugi atas nama baik kepada tergugat dr/penggugat dc sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga 6% per bulan terhitung sejak dimajukannya gugatan reconventie ini.

bahwa karena pengaduan tergugat dr/penggugat dc dalam perkara pidana tersebut di atas oleh karena telah dicemarkannya nama baik para ahli waris almarhum Abdul Murad Hasyim Daulay dan karena awamnya para ahli waris (penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc) mengenai masalah Hukum, terpaksa para ahli waris memakai pengacara untuk mendampingi salah seorang ahli waris (tergugat I dc/penggugat I dr) dalam perkara pidana tersebut dengan membayar honor pengacara sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

bahwa walaupun tergugat I dan III dc/penggugat I dan III dr telah mengembalikan uang yang pernah mereka terima dari penggugat dc/tergugat dr ini terbukti dari surat pengiriman uang dengan wesel Pos masing-masing bernomor 780 s/d 791 tertanggal 22 Oktober 1981, sejumlah Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah), tergugat dr/penggugat dc masih membuat pengumuman atau pemberitahuan kepada khalayak ramai yang isinya seolah-olah tanah para ahli waris (penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc) telah dibeli oleh tergugat dr/penggugat dc.

bahwa pemberitahuan/pengumuman tersebut telah diperbuat penggugat dc/tergugat dr yang bernomor 021/X/BB/1981 tertanggal 24 Oktober 1981 yang dimuat dalam Harian Sinar Pembangunan tertanggal 26 Oktober 1981.

bahwa di samping hal tersebut di atas tergugat dr/penggugat dc juga mengirim surat kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Tk. II Kotamadya Tanjung Balai dengan tembusan kepada Walikota-Kepala Daerah Tk. II Tanjung Balai dan Kepala Kejaksaan Negeri Tanjung Balai.

bahwa di samping isi surat tersebut untuk menghalangi para penggugat dr/tergugat-tergugat dc menikmati tanah warisannya dan juga isi surat tersebut telah mencemarkan nama baik para ahli waris karena

isi surat tersebut menuduh para ahli waris telah melakukan penipuan.

bahwa akibat pengumuman/pemberitahuan di atas dan pengiriman surat kepada Instansi Pemerintah tersebut adalah mengakibatkan tidak dapatnya penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc menikmati tanah warisannya.

bahwa jika tergugat dr/penggugat dc tidak melakukan tindakan-tindakan tersebut di atas maka penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc telah dapat menikmati hasil tanah warisannya yang bernilai Rp. 40.000.000,— (empat puluh juta rupiah).

bahwa akibat tindakan tergugat dr/penggugat dc maka penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc telah dirugikan per bulan sebesar Rp. 40.000.000,— x 6% terhitung sejak 24 Oktober 1981.

bahwa untuk menghindarkan tindakan-tindakan tergugat dr/penggugat dc yang dapat merugikan penggugat-penggugat dr/tergugat-tergugat dc dan juga untuk menjamin gugatan penggugat dr maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak kepunyaan tergugat dr/penggugat dc antara lain:

1. Seluruh barang bergerak maupun tidak bergerak, setempat dikenal Jalan Tengku Umar No. 116 B Tanjung Balai.

2. Bangunan-bangunan milik tergugat dr/penggugat dc setempat dikenal di:

a. Jalan Julius Usman No. 20 sebanyak 3 pintu.

b. Jalan Mesjid No. 6 s/d No. 12 Tanjung Balai.

Berdasarkan uraian di atas maka dimohonkan agar Pengadilan Negeri Tanjung Balai memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) syah dan berharga.

2. Menolak seluruh gugatan penggugat dalam conventie.

3. Mengabulkan seluruh gugatan penggugat dalam reconventie.

4. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk membayar ganti kerugian atas nama baik penggugat-penggugat dalam reconventie akibat dari tuntutan pidana sebesar Rp. 45.000.000,— (empat puluh lima juta rupiah) ditambah dengan bunga 6% perbulan terhitung sejak tanggal gugatan ini didaftarkan pada Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh tergugat dalam reconventie.

5. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar ongkos pengacara akibat gugatan pidana sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah).

6. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar ganti kerugian akibat terhalangnya penggugat-penggugat dalam reconventie menikmati hasil tanah warisannya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) x 6% per bulannya sejak tanggal 22 Oktober 1981 sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh tergugat dalam reconventie.

7. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk mencabut surat-surat yang pernah dikirimkannya kepada Instansi Pemerintah maupun partikular serta pengumuman yang termuat di dalam harian-harian yang sehubungan dengan tanah warisan alm. Abdul Murad Hasyim Daulay yang menjadi pokok perkara.

8. Menghukum tergugat dalam reconventie membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per harinya apabila tergugat dalam reconventie lalai untuk melaksanakan putusan setelah mendapat kepastian hukum.

9. Menghukum tergugat dalam reconventie untuk membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini.

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi.

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat telah mengajukan:

1. Replik tertanggal 12 Januari 1982.

2. Kesimpulan tertanggal 17 Pebruari 1982.

Menimbang, bahwa selanjutnya pula tergugat telah mengajukan:

a. Duplik dalam conventie dan replik dalam reconventie tertanggal 27 Januari 1982.

b. Tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis akan tetapi mengatakan bertetap atas jawaban dan duplik yang telah diajukan sebelumnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat disangkal oleh tergugat, maka penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa photo copy yang telah dibubuhi bea meterai sebagaimana mestinya dan telah pula dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga telah memenuhi syarat-syarat untuk dijadikan bukti dalam perkara yaitu:

1. Surat perjanjian jual beli sebidang tanah tanggal 12 Oktober 1981 (P-1).

2. Kwitansi tertanggal 18 Agustus 1981 sebesar Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah). (P-2);

3. Surat kuasa tanggal 24 September 1981 (P-3);

4. Surat kuasa tanggal 24 September 1981 (P-4);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya atas isi gugatan penggugat, tergugat telah mengajukan bukti surat-surat yang berupa photo copy yang telah diberi bermeterai secukupnya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang syah yaitu:

1. T-1 A s/d T-1 F berupa photo copy Wessel Pos Dalam Negeri yang seluruhnya berjumlah Rp. 1.700.000,- (satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

2. T-2 Pemberitahuan pada harian Sinar Pembangunan tanggal 26 Oktober 1981;

3. T-3 Surat Permohonan penundaan pengeluaran ijin bangunan tanggal, Nopember 1981.

4. T-4 Kwitansi tanggal 3 Desember 1981 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai honor pengacara.

5. T-5 turunan extract vonnis No. 920/KTS/1981/PN-TB tanggal 24 Desember 1981.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa untuk singkatnya berita-acara persidangan dianggap sebagai termasuk pula dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak mohon putusan.

Tentang hukumnya

Dalam Conventie:

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat ialah seperti tersebut di atas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini ialah apakah antara penggugat dengan tergugat-tergugat asli telah terjadi jual beli sebidang tanah yang memakai Gran No. 746/61 tanggal 6 Oktober 1952, pada tanggal 12 Oktober 1981 karena tergugat menyatakan belum terjadi jual beli antara penggugat dengan tergugat-tergugat, sedang penggugat menyatakan sudah terjadi jual beli atas tanah terperkara sehingga perbedaan pendapat dan penafsiran yang mana untuk se-

lanjutnya adalah menjadi kewajiban Pengadilan untuk mempertimbangkan siapa di antara keduanya yang paling benar menurut hukum dengan segala akibat hukumnya.

Menimbang, bahwa untuk mana penggugat telah mendalilkan antara lain pada pokoknya sebagai berikut:

bahwa penggugat telah membeli tanah terpekara dari tergugat seharga Rp. 37.500.000,— (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk mana telah membayar lebih dahulu sebesar Rp. 1.700.000,— (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) sedang kekurangannya akan dibayar penggugat setelah sertifikat tanah keluar sesuai dengan perjanjian jual beli tanggal 12 Oktober 1981.

bahwa penggugat bersedia membeli tanah tersebut dari tergugat berdasarkan surat kuasa yang diberikan oleh para ahli waris kepada Morny S. Daulay.

bahwa kemudian tergugat setelah keluar sertifikat atas tanah tersebut No. 232 tanggal 28 Oktober 1981 tidak bersedia lagi menjual tanah terpekara kepada penggugat.

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban tergugat dikatakan bahwa kuasa yang diterima Moerny S. Daulay dari para ahli waris lainnya ialah untuk mencari pembeli dan para ahli waris belum pernah memberikan persetujuan tentang harga tanah kepada Moerny S. Daulay maupun penggugat sedang tentang uang Rp. 1.700.000,— yang sempat diterima tergugat sebagai panjar telah dikembalikan kepada penggugat dan jual beli melalui Walikota tidak pernah ditanda-tangani.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan kata-kata yang tertera didalam bukti P—1 (surat jual beli) ternyata:

bahwa berdasarkan surat kuasa para ahli waris No. 874/18/1981 tanggal 30 September 1981 kepada Moerny S. Daulay yang juga sebagai ahli waris telah menjual tanah terpekara yang pada waktu itu bernomor Gran P. 746/61 tanggal 6 Oktober 1952 kepada penggugat seharga Rp. 37.500.000,— (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

bahwa panjar pertama Rp. 1.700.000,— (satu juta tujuh ratus ribu rupiah) telah diterima oleh Moerny S. Daulay dari penggugat tanggal 18 Agustus 1981 sedangkan sisanya akan dibayar setelah surat dari Walikota selesai ditanda-tangani.

bahwa jual beli dilakukan di Medan tanggal 12 Oktober 1981 dengan saksi-saksi M. Saleh Nilham S. A.M. Syaruddin yang kemudian diketahui oleh sekretaris Lurah Tanjung Balai Kota I tanpa tanggal,

menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan klausula tersebut.

Menimbang, bahwa apabila memperhatikan kata-kata dalam kalimat klausula tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa antara pihak-pihak belum ada sepakat yang Tuntas dan Purna, karena masih diembel-embeli suatu klausula yang dapat ditafsirkan berbagai kemungkinan, oleh karena perkataan "urusan" adalah sangat luas, sehingga klausula tersebut dapat saja ditafsirkan bahwa jual beli tidak jadi dilakukan, ataupun jual beli dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa dalam hal ini kiranya tergugat berpendirian bahwa jual beli tidak pernah ada, terbukti dari dikembalikannya uang panjar tersebut kepada penggugat.

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas yaitu bahwa karena antara pihak-pihak belum pernah adanya sepakat untuk mengikatkan diri secara tuntas dan purna, maka dengan demikian salah satu syarat untuk syahnya jual beli menurut B.W. belum terpenuhi sehingga oleh karena itu, terbukti bahwa antara penggugat dan tergugat tidak pernah terjadi jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas ini maka baik ditinjau dari B.W. ternyata antara penggugat dan tergugat tidak pernah ada jual beli tanah terperkara.

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli itu tidak syah, dan tidak pernah ada maka tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi.

Menimbang, bahwa surat bukti lainnya, yang diajukan oleh tergugat T-2 ialah pemberitahuan di Harian Sinar Pembangunan agar ditanggihkan akte jual beli tanah tersebut menunggu penyelesaian, tidak ada hubungannya dengan perkara ini.

Menimbang, bahwa demikian pula bukti T-3 tentang permohonan penundaan ijin bangunan adalah bukan menjadi wewenang dari Pengadilan untuk menolak atau mengabulkannya, melainkan adalah wewenang dari Pemerintah Daerah setempat, dalam hal ini Walikota Kotamadya Tanjung Balai c.q. Kepala Dinas P.U. Kotamadya Tanjung Balai, sehingga T-3 tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut lagi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan kenyataan sebagai tersebut di atas maka Majelis berkeyakinan bahwa perjanjian tanggal 12 Oktober 1981 yang dibuat di Medan sebagai dimaksud oleh bukti P-1 tersebut tidak syah sebagai perjanjian jual beli atas tanah terperkara sehingga gugatan penggugat tidak terbukti kebe-

narannya karenanya harus ditolak.

Menimbang, bahwa karena gugatan ditolak seluruhnya, ongkos perkara dibebankan kepada penggugat.

Dalam Reconventie:

Menimbang, bahwa surat gugat reconventie bermaksud seperti tersebut di atas.

Menimbang, bahwa dalil dari penggugat d.r. dalam mengajukan reconventienya ini pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa oleh karena tindakan tergugat-tergugat d.r. yang mengadakan penggugat d.r. kepada yang berwenang mengakibatkan penggugat d.r. menderita kerugian baik moril maupun materiel.

Menimbang, bahwa soal mengadu kepada yang berwenang adalah hak setiap orang, apabila seseorang itu merasa bahwa akibat dari perbuatan orang lain tersebut haknya melanggar atau merasa dirugikan (kecuali kalau memang orang yang mengadu tersebut dengan sengaja mengada-ada untuk itu).

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka tindakan tergugat d.r. dalam membuat pengaduan seperti diutarakan penggugat d.r. tersebut adalah bukan merupakan suatu pelanggaran hukum.

Menimbang, bahwa dari apa yang dimajukan penggugat d.r. ternyata penggugat d.r. pun tidak ada mengajukan bukti-bukti, yang dapat dipakai untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga oleh karena itu penggugat d.r. harus dinyatakan tidak dapat membuktikan gugatannya.

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugat penggugat d.r. harus ditolak dan penggugat d.r. sebagai pihak yang kalah dihukum membayar ongkos perkara.

Setelah mempedomani pasal-pasal yang bersangkutan.

MEMUTUSKAN

In Conventie:

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
- Membebankan ongkos perkara kepada penggugat yang hingga kini dirancang sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

In Reconventie:

- Menolak gugatan penggugat reconventie untuk seluruhnya.

- Menghukum penggugat d.r. membayar ongkos perkara yang sampai sekarang ternyata tidak ada.

Demikianlah diputuskan pada hari ini: Rabu, tanggal 31 Maret 1982 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjung Balai Asahan dan pada hari itu juga diucapkan di muka umum oleh Kami: T.W. Siregar, SH, Ketua Pangeran Siregar, SH, dan Achmad-din, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Rosmina Hutasoit Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh kuasa penggugat dan tergugat.
