



**PUTUSAN**  
Nomor 3617 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **RINA PURBOWATI**, bertempat tinggal di Desa Kerang, RT 005/RW 002, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan;
  2. **EDI PRANOMO**, bertempat tinggal di Desa Kerang, RT 005/RW 002, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan;
- Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding;

**L a w a n**

**SETYA BUDIYANA**, bertempat tinggal di Kelurahan Munggut RT 14/RW 04, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mas Sri Mulyono, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan Jatijajar Nomor 30, Kelurahan Taman, Kecamatan Taman, Kota Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Magetan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah kepada Tergugat I (satu) dan dalam melakukan tindakan hukum Tergugat I (satu) dibantu suaminya dalam hal ini Tergugat II (dua) pada tanggal 05 September 2011, dengan dibuktikan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I (satu) (Rina Purbowati) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur;
2. Bahwa setelah melakukan pembelian tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I (satu) (Rina Purbowati) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur tersebut maka atas nama kepemilikan telah beralih menjadi hak milik Penggugat (Setya Budiyan);



3. Bahwa dalam pelaksanaan jual beli sah menurut hukum sebab dibuat dihadapan Notaris dan telah dilangsungkan balik nama sertifikat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan;
4. Bahwa pada waktu pelaksanaan balik nama oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magetan sudah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan pertanahan;
5. Bahwa pada akhirnya tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> beralih menjadi hak milik atas nama Setya Budiyan dalam hal ini Penggugat adapun tanah terletak Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;  
Barat : Tanah sawah milik Rina;  
Timur : Tanah sawah milik Bandi;
6. Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup>, atas nama hak milik Setya Budiyan dalam hal ini Penggugat diatasnya berdiri sebuah bangunan dinding terbuat dari batu bata dan batako, dengan pintu terbuat dari kayu, bagian depan dengan pintu besi jenis Harmonika sedangkan atap rumah terbuat dari asbes;
7. Bahwa setelah tanah dan rumah menjadi milik Penggugat, tanah dan rumah tersebut masih ditempati oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua);
8. Bahwa Penggugat telah berulang kali untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut tetapi Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak mau pindah mengosongkan dari rumah dan tanah tersebut dengan sendirinya;
9. Bahwa oleh karena tanah dan rumah telah menjadi milik Penggugat yang sah maka Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) harus segera mengosongkan tanah dan rumah yang telah menjadi milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;  
Barat : Tanah sawah milik Rina;  
Timur : Tanah sawah milik Bandi;
10. Bahwa Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) sudah tidak berhak menempati tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000



luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

Mengingat Penggugat (Setya Budiyan) pemilik tanah dan rumah satu-satunya yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku;

11. Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) sejak tanggal 05 September 2011 tidak segera mengosongkan tanah dan rumah yang telah menjadi milik Penggugat (Setya Budiyan) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

Sebagaimana tersebut di atas, Penggugat jelas sangat dirugikan, sehingga wajar menurut hukum Penggugat melalui gugatan ini mohon agar Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Penggugat merasa dilecehkan dan dipermainkan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dimana Penggugat berulang kali meminta untuk mengosongkan tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur sebagai obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) namun tidak dihiraukan/dilaksanakan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua);
- Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua); Apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) sejak tanggal 5 September 2011 tidak segera mengosongkan tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak milik Penggugat (Setya Budiyan) yang terletak di Desa Madigondo,



Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur, maka Penggugat merasa dirugikan dengan adanya keuangan bunga bank yang mana Penggugat tidak dapat segera menikmati tanah dan rumah tersebut di atas, sehingga keuangan hutang kepada bank menumpuk;

Sehingga total jumlah kerugian keseluruhan yang dialami Penggugat pada bank sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

12. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat dikemudian hari, agar menjadi tuntutan yang tidak sia-sia (*Illusoir*) dan pula Penggugat juga terdapat sangkaan dan kekhawatiran bahwa Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) akan mengalihkan dan atau memindahkan harta kekayaannya baik barang tetap maupun barang bergerak, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magetan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua), baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang jenis dan jumlahnya akan Penggugat ajukan dikemudian hari;
13. Bahwa karena gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR (*uit voervaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
14. Bahwa apabila Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini, wajar apabila Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);
15. Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan namun tetap gagal, oleh karena itu Penggugat berkeyakinan sudah tidak ada cara lain untuk menyelesaikan masalah ini, selain menempuh jalur hukum ke Pengadilan Negeri Magetan guna mendapatkan penyelesaian, guna pengosongan tanah dan rumah, apabila perlu dengan bantuan aparat hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magetan agar memberikan putusan sebagai berikut:  
PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat (Setya Budiyan) telah sah memiliki tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

3. Menetapkan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak sah menempati tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

4. Menghukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk mengosongkan tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

5. Menyatakan Penggugat mengalami kerugian immateriel dan materiel dengan akibat hukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua), sejak tanggal 05 September 2011 Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak segera mengosongkan tanah dan rumah dengan sertifikat hak milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;

Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;

Barat : Tanah sawah milik Rina;

Timur : Tanah sawah milik Bandi;

Adapun kerugian Immateriel sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sedangkan Materiel sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total kerugian sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Halaman 5 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





6. Menghukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa kerugian Immateriel sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sedangkan Materiel sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga total kerugian sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap barang milik Tergugat, baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak;
8. Menghukum kepada Para Tergugat apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan sampai dilaksanakan isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat setiap hari sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa setelah Tergugat I dan Tergugat II mempelajari gugatan Penggugat secara saksama, yang berjudul gugatan pengosongan panah dan rumah adalah tidak jelas/kabur (*obsccur libel*), karena gugatan perdata yang diatur dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia, hanya mengenal gugatan *wanprestasi*, gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan pembagian waris, sedangkan gugatan pengosongan tanah dan rumah tidak diatur di dalam HIR (Hukum Acara Perdata);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obsccur libel*), karena dalam gugatan Penggugat dalam posisinya tidak pernah menguraikan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat hanya menguraikan agar Tergugat I dan II untuk mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat. Demikian juga terhadap petitum Penggugat tidak ada perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan tersebut tidak jelas/kabur, maka patut gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



3. Bahwa tentang objek sengketa yang berupa tanah dan rumah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Desa Madigondo Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan atas namanya Setya Budiyan (Penggugat), Luas : 844 m<sup>2</sup>, batas-batasnya, Utara, Selatan, Barat dan Timur, yang disebutkan oleh Penggugat didalilkan dalam Gugatannya batas-batasnya adalah keliru. Sedangkan yang benar sesuai dengan faktanya adalah :

- Sebelah Utara : Tanah sawah milik Bandi;
- Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Rina (Tergugat I);
- Sebelah Barat : Jalan Raya Madiun – Gorang Gareng;
- Sebelah Timur : Tanah sawah milik Suparno (Bayan);

Berdasarkan atas uraian Eksepsi di atas, Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II (dulu Tergugat I dan II), hendak mengajukan gugat balik (rekonvensi) kepada Tergugat Rekonvensi (dulu Penggugat), dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang terurai atau tertulis dalam jawaban konvensi dianggap terulang dan tertulis kembali dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa pembuatan Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011, yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Feliyanti, SH di Magetan dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan cara paksaan/tekanan secara terus menerus memaksa hadir Penggugat Rekonvensi I dan II untuk menandatangani akte jual beli di Notaris-PPAT Feliyanti, SH di Magetan;
3. Bahwa dengan tipu daya yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, apalagi Penggugat Rekonvensi I dan II tidak tahu hukum dengan alasan untuk kepercayaan atau jaminan hutang saja dan dengan buju rayu melalui handphone, tekanan, terpaksa Penggugat I dan II menandatangani Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011, dan akhirnya terjadi penandatanganan akta jual beli sampai akhirnya keluar Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Madigondo, luas 844 m<sup>2</sup>, atas nama Setya Budiana;
4. Bahwa janggalnya harga tanah dan bangunan rumah dalam Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011 hanya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihargai/tertulis sebesar Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) ini adalah harga yang sangat rendah dan merugikan sekali Penggugat I dan II Rekonvensi, padahal harga tanah pada waktu itu tahun 2011, (harga umum) permeter sudah mencapai Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) s/d Rp600.000,- (enam ratus ribu rupiah). Harga jual tanah dan rumah di pinggir jalan raya Madiun-Gorang Gareng (tempat strategis cuma dihargai sebesar Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah), jelas merugikan Penggugat I dan II Rekonvensi. Hal ini pasti ada rekayasa atau perbuatan pura-pura saja, apalagi Penggugat Rekonvensi I dan II tidak menerima uangnya. Jadi jual beli dengan Akte Notaris-PPAT Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011, hanya jual beli fiktif atau pura-pura atau proforma saja. Dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi memenuhi syarat adanya alasan penyalahgunaan keadaan (*misberuik van omstandigheden*), maka wajar Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011 patut untuk dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (Yurisprudensi MA-RI Nomor 3431K/Pdt/1985, tanggal 4 Maret 1987);

5. Bahwa adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi I dan II, apalagi tanah dan rumah tersebut adalah milik satu-satunya Penggugat I dan II beserta keluarganya;
6. Bahwa karena jelas cara pengalihan tanah dan bangunan rumah dengan cara penyalahgunaan keadaan (*misberuik van omstandigheden*), dengan membuat Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011 fiktir atau pura-pura atau proforma, adalah cara yang tidak dibenarkan oleh hukum, karena peralihan haknya cacat hukum, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi patut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa karena Akte Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Feliyanti, SH di Magetan dibuat mengandung cacat hukum, maka patut untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (dibatalkan) dan Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan sertifikat atas namanya menjadi atas nama Rina Purbowati (Penggugat Rekonvensi I) kembali atau seperti semula;
8. Bahwa untuk merealisasi balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Madigondo dari atas nama Setya Budi yana, kembali menjadi sertifikat atas nama Rina Purbowati (Penggugat Rekonvensi I), maka Tergugat

Halaman 8 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016





Rekonvensi dihukum untuk menghadap Notaris-PPAT Feliyanti, SH, di Magetan yang ditunjuk oleh Penggugat Rekonvensi I dan II untuk melakukan perbuatan hukum melaksanakan balik nama menjadi atas nama Rina Purbowati kembali, bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Magetan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 1733/113/KB/TKR/IX/2011, tanggal 5 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT Feliyanti, SH di Magetan tidak mempunyai kekuatan hukum (dibatalkan);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membalik nama Sertifikat Nomor 01000/Madigondo atas nama Setya Budiyan menjadi atas nama Rina Purbowati kembali seperti semula;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menghadap Notaris-PPAT Feliyanti, SH di Magetan untuk melakukan perbuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 01000/Madigondo menjadi atas nama Rina Purbowati dan menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat Rekonvensi I (Rina Purbowati), bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
6. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magetan telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Mgt. tanggal 25 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat asal;

Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat (Setya Budiyan) telah sah memiliki tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;  
Barat : Tanah sawah milik Rina;  
Timur : Tanah sawah milik Bandi;

3. Menetapkan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak sah menempati tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;  
Barat : Tanah sawah milik Rina;  
Timur : Tanah sawah milik Bandi;

4. Menghukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk mengosongkan tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan Takeran, Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng;  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno;  
Barat : Tanah sawah milik Rina;  
Timur : Tanah sawah milik Bandi;

5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

## Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Asal/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.914.000,- (dua juta sembilan ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 399/PDT/2015/PT.SBY. tanggal 25 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Magetan tanggal 25 Pebruari 2015 Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Mgt, khususnya diktum amar putusan nomor 4 (empat), sehingga amar selengkapanya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat asal;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat (Setya Budiñana) telah sah memiliki tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor. 01000 luas 844 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo, Kecamatan takeran Kabupaten Magetan, Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Jalan Raya Madiun Gorang Gareng.  
Selatan : Tanah sawah milik Bayan Suparno.  
Barat : Tanah sawah milik Rina.  
Timur : Tanah Sawah milik Bandi.
3. Menetapkan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) tidak sah menempati tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan raya Madiun Gorang Gareng.  
Selatan : Tanah Sawah milik Bayan Suparno.  
Barat : Tanah Sawah milik Rina.  
Timur : Tanah Sawah milik Bandi.
4. Menghukum Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) untuk mengosongkan tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01000 luas 844 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Madigondo Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan Jawa Timur dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Jalan Raya Madiun Gorang Gareng.  
Selatan : Tanah Sawah milik Bayan Suparno.  
Barat : Tanah Sawah milik Rina.  
Timur : Tanah Sawah milik Bandi.  
Dan selanjutnya menyerahkan kepada pihak Penggugat.
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR (Uit Voerbaar Bij Voorraad), meskipun terdapat upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 11 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Pembanding dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II/Para Pembanding pada tanggal 22 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2014/PN.Mgt. *juncto* Nomor 399/PDT/2015/PT.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magetan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II/ Tergugat I, II/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Februari 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 20 April 2016;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I

1. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian perkara dengan benar yaitu tidak mempertimbangkan bukti dengan baik, benar dan teliti. Bahwa dalam putusan *Judex Facti* tampak jelas alat bukti yang diajukan para pihak baik bukti yang diajukan Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi terlihat adanya peristiwa yang saling berkaitan dan bersesuaian. Menurut bukti surat dan saksi-saksi peristiwa tersebut menggambarkan adanya kegagalan terjadinya jual beli tanah dan bangunan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Bahwa jelas terbukti dari surat dan



keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak yang membuktikan bahwa peristiwa jual beli tanah dan bangunan tersebut diawali adanya hutang piutang/pinjam meminjam uang terlebih dahulu. Sehingga perbuatan hukum hutang piutang/pinjam meminjam uang antara para pihak dan bergeser berubah menjadi jual beli tanah adalah perbuatan yang melanggar hukum dan bentuk akrobat hukum yang harus dibatalkan. Pemohon Kasasi tidak berlebihan jika mengutip dan mengulas kembali bagian-bagian keterangan para saksi yang dapat memberikan pemahaman rangkaian peristiwa yang sebenarnya terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yaitu:

Keterangan Saksi Budi Mulyono halaman 15 dalam isi Putusan Tingkat Pertama, mengatakan "Bahwa saksi mengetahui masalah sengketa tanah tersebut karena pada saat penyerahan uang saksi ada di rumahnya Pak Budi", yang dimaksud saksi Pak Budi adalah Termohon Kasasi yang nama lengkapnya Setya Budiyan, sehingga dari keterangan saksi ini dapat disimpulkan sengketa tanah apa yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Timbul pertanyaan lagi apa penyebab sengketa tanah itu bisa terjadi? Apakah jual beli tanah tidak dalam keadaan kosong ataukah sebelum jual beli tanah ada hutang piutang yang dibuat lebih dahulu? Apakah penyerahan uang oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebagai pinjaman uang? Kalau dilihat dari penjelasan saksi ini maka uang tersebut diserahkan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebelum transaksi jual beli tanah sehingga yang perlu dipertanyakan apakah uang tersebut adalah uang pinjaman Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Bahwa yang benar adalah Pemohon Kasasi sesungguhnya meminjam uang pada Termohon Kasasi;

Keterangan Saksi Andik Budianto pada halaman 17 isi Putusan Tingkat Pertama mengatakan "Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah datang kepada saksi yang pada intinya meminta perlindungan", dari keterangan saksi ini maka kenapa Pemohon Kasasi meminta perlindungan kepada saksi? apakah jiwa Pemohon Kasasi terancam sehingga meminta perlindungan? Permintaan perlindungan berkaitan dengan masalah tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini. Selanjutnya saksi juga mengatakan pada halaman 18 Putusan Tingkat Pertama "Bahwa setahu saksi untuk objek sengketa harga permeternya sekitar Rp350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) kalau dengan bangunannya sekitar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)". Dari keterangan saksi ini menunjukkan bahwa harga pasaran lokasi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa sekarang ini adalah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga jika ditransaksikan dengan jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) maka adalah tidak masuk akal sehat dan pasti ada sesuatu dibalik transaksi jual beli tanah tersebut. Jawabanya tidak lain dan tidak bukan karena Pemohon Kasasi jelas dalam keadaan terjepit dan ada tekanan sehingga melakukan transaksi jual beli tanah dengan terpaksa; Keterangan Saksi Joko Setiawan pada halaman 21 Putusan Tingkat Pertama mengatakan "Bahwa harga tanah obyek sengketa 1 (satu) kotak sekitar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)" sehingga dari keterangan saksi ini kurang lebih bersesuaian dengan keterangan saksi Andik Budianto tentang kisaran harga tanah obyek sengketa, sehingga ada kejanggalan jika hanya dilakukan jual beli tanah dengan harga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) saja. Hal itu bisa terjadi karena adanya tekanan dan penyalahgunaan keadaan posisi Pemohon Kasasi yang lemah secara ekonomi sebagai pihak yang berhutang kepada Termohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi tidak bisa berkehendak bebas dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah. Berikutnya pada halaman 21 Putusan Tingkat Pertama keterangan saksi mengatakan "Bahwa saksi mengetahui kalau antara Tergugat dengan Penggugat ada urusan hutang piutang dari Pak RT yaitu Pak Joko" sehingga terbukti bahwa masalah Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi awalnya adalah masalah hutang piutang dan bukan jual beli tanah. Jual beli tanah yang dilakukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah perbuatan Termohon Kasasi yang melakukan penyalahgunaan keadaan Pemohon Kasasi sebagai Debitur. Lebih lagi dikatakan saksi "Bahwa saat itu setahu saksi ada 4 (empat) orang yang datang ke rumah Pak Edi sekitar Jam 10.00 WIB saat itu ada yang bertanya kepada saksi "kemana Pak Edi" dan saksi jawab "ke luar kota jarang pulang" begitu juga dilanjutkan keterangan saksi selanjutnya yang intinya menunjukkan adanya tekanan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dengan cara mengirim orang-orang ke tempat Pemohon Kasasi, perbuatan Termohon Kasasi men teror tersebut sungguh membuat takut Pemohon Kasasi dan akibatnya kedudukan para pihak tidak berimbang dan tidak ada posisi tawar lagi bagi Pemohon Kasasi mau atau tidak mau tanpa ada pilihan lain menuruti kehendak Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli tanah obyek sengketa tersebut. Jelas jual beli tanah seperti ini dilakukan karena adanya tekanan-tekanan adalah batal;

Halaman 14 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



Keterangan Saksi Fuat Bin Wiryo mengatakan pada halaman 22 isi Putusan Tingkat Pertama "Bahwa setahu saksi Pak Edi pinjam uang kepada Pak Budi untuk melunasi hutangnya di BRI" selanjutnya "Bahwa saksi mengetahui Pak Budi menyerahkan uang ke Pak Edi sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutangnya di BRI supaya sertifikatnya keluar". Dari keterangan saksi ini jelas terbukti bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hutang piutang/pinjam meminjam uang dan bukan jual beli tanah murni. Sehingga dengan keadaan Pemohon Kasasi yang demikian lemah maka Termohon Kasasi menyalahgunakan keadaan untuk menekan Pemohon Kasasi untuk melakukan transaksi jual beli tanah miliknya. Pada halaman 24 Putusan Tingkat Pertama saksi ini juga mengatakan "Bahwa saksi pernah tahu Pak Edi membayar angsuran karena saksi yang mengantarkan Pak Edi kerumah Pak Budi" dari keterangan saksi ini jelas Pemohon Kasasi membayar angsuran hutang kepada Termohon Kasasi, sehingga hubungan hukum hutang piutang jelas terbukti. Selanjutnya lagi keterangan saksi ini "Bahwa setahu saksi untuk rumah dan bangunan milik Tegugat harganya sekitar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)" sehingga jelas bersesuaian dengan keterangan saksi Andik Budianto bahwa harga pasar lokasi obyek sengketa adalah kurang lebih Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) akan tetapi ditransaksikan jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) hal ini jelas menjadi pertanyaan besar dan tidak masuk akal sehat jika tanah rumah seharga Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dijual dengan harga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) saja. Hal ini karena adanya tekanan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk segera membayar hutangnya yang sejumlah Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah, karena Pemohon Kasasi tidak sanggup membayarnya maka muncul tekanan dan penyalahgunaan keadaan oleh Termohon Kasasi untuk segera dapat dilakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa sekarang ini; Keterangan Saksi Septiana Widodo mengatakan "Bahwa saksi mengetahui ada masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sekitar 2 (dua) tahun lalu", dari keterangan saksi ini jelas terbukti bahwa hubungan hukum Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan hutang piutang/pinjam meminjam uang dan disalah gunakan keadaan oleh Termohon Kasasi bergeser menjadi jual beli tanah yang dipaksakan dengan



alasan Pemohon Kasasi tidak sanggup membayar hutang kepada Termohon Kasasi. Olehnya hutang piutang menjadi jual beli tanah adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Pemohon Kasasi dan harus batal; Keterangan Saksi Joko Triyono mengatakan "bahwa bentuk bangunan rumah Tergugat adalah ruko dan luasnya 13x30 meter persegi" dari keterangan saksi ini maka dapat disimpulkan alangkah tidak masuk di akal sehat bangunan ruko seluas 13x30 meter persegi di atas tanah seluas 844 M<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) hanya dihargai Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah), untuk biaya membangun ruko saja tidaklah cukup apalagi dilakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah). Jelas muncul pertanyaan ada rekayasa apa dalam jual beli tanah dan bangunan ini? Maka jawabnya jelas asal muasal hubungan hukumnya para pihak adalah hutang piutang yang sengaja dipaksakan menjadi jual beli tanah. Bahwa dari keterangan saksi ini juga dapat disimpulkan bahwa ada 3 (tiga) sampai 4 (empat) orang berkali-kali pada malam hari datang ke rumah Pemohon Kasasi dan ditegur oleh Pak RT untuk disuruh bubar, maka jelas ada apa 3 sampai 4 orang mendatangi rumah Pemohon Kasasi pada malam hari? Hal ini jelas tujuannya untuk melakukan tekanan dan menakut-nakuti Pemohon Kasasi untuk segera membayar hutangnya, karena Pemohon Kasasi tidak sanggup membayar hutangnya maka dilakukanlah jual beli tanah dengan keadaan Pemohon Kasasi terjepit/tersudut dengan harga jual beli tanah yang tidak wajar dan tidak masuk akal sehat.

Bahwa Bukti Surat P -7 dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sangat membuktikan bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi pada awalnya adalah hutang piutang yaitu Termohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi, sehingga *Judex Facti* dalam memutus perkara ini jelas salah menerapkan hukum dan tidak memeriksa bukti-bukti yang diajukan dipersidangan dengan teliti, baik dan benar. Bahwa bukti yang satu dan bukti lainnya serta dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi maka saling bersesuaian dan terbukti bahwa perbuatan hukumnya adalah hutang piutang. Olehnya jika keadaan ini disalahgunakan Termohon Kasasi untuk meminta memaksa dilakukan jual beli tanah dan rumah adalah perbuatan hukum yang salah dan melanggar hukum. Olehnya putusan *Judex Facti* harus ditolak dan dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung R.I.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan jelas terlihat juga ada angsuran-angsuran pembayaran hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, hal ini jelas membuktikan perbuatan awal hubungan hukum Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hutang piutang;

2. Bahwa dari keterangan saksi-saksi dan bukti tersebut jelas terbukti adanya peristiwa hubungan hukum yang saling bersesuaian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi pada awalnya adalah Hutang Piutang atau Pinjam Meminjam Uang. Bahwa Pemohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi setidaknya sekitar pada Tahun 2011 sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tigapuluh empat juta rupiah). Uang tersebut digunakan oleh Pemohon Kasasi untuk melunasi hutangnya di Bank BRI Cabang Madiun sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah);

Bahwa jelas sejak awal hubungan hukumnya Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang atau hutang piutang dan Bukan jual beli tanah dan rumah melainkan terpaksa dilakukan jual beli tanah dan rumah karena dalam keadaan tertekan terpaksa dalam kedudukan sebagai debitur yang lemah nilai tawarnya;

3. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam melakukan hutang piutang pinjam meminjam uang tidak disertai lebih dahulu membuat Perjanjian Hutang Piutang dan hanya dengan lisan saja serta saling percaya karena memang sudah lama kenal. Kepercayaan antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi bukan tanpa sebab karena hubungan pinjam meminjam uang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sudah sering kali dan berulang ulang dan sudah berlangsung cukup lama seperti dalam keterangan saksi Septiana Widodo yaitu untuk bisnis kulit. Logika hukumnya mengapa Termohon Kasasi percaya meminjamkan uang sebanyak itu kepada Pemohon Kasasi tanpa membuat perjanjian hutang piutang, Jelas Termohon Kasasi mempunyai rencana yang tidak baik atas pemberian pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi yaitu ingin memiliki rumah tanah Pemohon Kasasi dengan harga yang sangat murah. Hal ini seharusnya digali lebih dalam oleh Majelis Hakim *Judex Facti* yang memeriksa perkara ini karena begitu banyak saksi yang diperiksa dipersidangan yang seharusnya dapat mengungkap dan memberikan keterangan sesuai fakta kejadian yang sebenarnya, dan ternyata dari keterangan saksi-saksi ada beberapa saksi yang memberikan keterangan jelas bahwa hubungan hukum Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang,

Halaman 17 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kecuali Saksi Notaris karena Notaris pasti memberikan keterangan yang melindungi akta yang dia buatnya sekalipun sebenarnya mengetahui apa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebelum dilakukan jual beli tanah dan bangunan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi dan begitu juga Termohon Kasasi menawari pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan pelunasan hutangnya Pemohon Kasasi di Bank BRI Cabang Madiun merupakan kesepakatan yang tidak tertulis akan tetapi mengikat kedua belah pihak yaitu pinjam meminjam uang. Para pihak yang membuat kesepakatan perjanjian sekalipun lisan tersebut sudah jelas diatur dalam KUH Perdata di Pasal 1320 KUH Perdata yaitu untuk syahnya perjanjian atau kesepakatan dibutuhkan 4 (empat) hal yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri artinya bahwa dalam perkara ini Pemohon Kasasi sudah sepakat mengikatkan diri meminjam uang kepada Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi sudah sepakat mengikatkan diri meminjam uang kepada Pemohon Kasasi. Kesepakatan para pihak tersebut dengan ketentuan pinjaman uang dikenakan bunga pinjaman sebesar 5 % untuk setiap bulannya dari jumlah pinjaman Rp334.000.000,- (tiga ratus tigapuluh empat juta rupiah) yang harus dibayar Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Bahwa Pemohon Kasasi juga sudah melakukan pembayaran angsuran dan bunga kepada Termohon Kasasi yaitu sesuai bukti yang diajukan Pemohon Kasasi Bukti T-I sampai T-5. Bukti tersebut membuktikan bahwa adanya pembayaran sejumlah uang kepada Termohon Kasasi oleh Pemohon Kasasi. Logikanya kenapa Pemohon Kasasi melakukan pembayaran angsuran uang tersebut kepada Termohon Kasasi? Ada hubungan hukum apa pembayaran angsuran uang tersebut oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi? Uang tersebut sebagai pembayaran apa? Jelas terbukti bahwa uang tersebut jika dilihat dari tanggal dan tahunnya dilakukan setelah Pemohon Kasasi menerima pinjaman uang dari Termohon Kasasi berkisar tahun 2011. Oleh karena itu kesepakatan dalam hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah kesepakatan pinjam meminjam uang dan bukan jual beli hak atas tanah dan rumah;
- Kecakapan membuat perikatan. Para pihak dalam perkara ini sudah cukup dewasa dan tidak dibawah pengampuan jugapun tidak gila sehingga kategori orang yang cakap melakukan kesepakatan yaitu hutang





piutang/pinjam meminjam uang. Sehingga kesepakatan dibuat oleh orang yang cakap menurut hukum;

- Suatu hal tertentu. Hal tertentu atau obyek yang menjadi kesepakatan Para Pihak adalah kesepakatan pinjam meminjam uang atau hutang piutang. Kalau dijabarkan lagi bahwa pinjaman uang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi digunakan Pemohon Kasasi untuk melunasi hutangnya di Bank BRI Cabang Madiun, sehingga hal tertentu Para Pihak adalah pinjam meminjam uang dan bukan Jual Beli Tanah atau Rumah;
- Suatu sebab yang halal. Para Pihak melakukan kesepakatan hutang piutang dengan tanpa dibuat perjanjian lebih dahulu atau hanya secara lisan adalah suatu sebab yang halal karena pinjam meminjam uang diperkenankan oleh undang undang meskipun ditentukan bunga oleh Termohon Kasasi sebesar 5 % per bulan yang harus dibayar Pemohon Kasasi. Sekalipun bunganya luar biasa besarnya akan tetapi bunga pinjaman uang tersebut karena adanya kesepakatan maka tetap sah saja hutang piutang tersebut. Akan tetapi jika awalnya hutang piutang uang dan selanjutnya berubah dengan keadaan yang memaksa menjadi jual beli tanah dan bangunan milik dari Pemohon Kasasi maka jual beli dengan sebab yang tidak halal tersebut harusnya dibatalkan oleh Judex Juris Hakim Agung yang memeriksa perkara sekarang ini dan bukan malah mempertahankan Putusan *Judex Facti* yang dimohonkan Kasasi ini. Olehnya Melalui Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi ini Pemohon Kasasi memohon untuk dikabulkan kasasinya dan menolak gugatan Pengugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa pemberian pinjaman uang dengan bunga oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan selanjutnya dengan menyalahgunakan keadaan si Termohon Kasasi meminta dilakukan jual beli hak atas tanah milik Pemohon Kasasi adalah perbuatan yang melanggar hukum yaitu jual beli dilakukan dengan paksaan dan melanggar Pasal 1323 KUH Perdata yang berbunyi: "Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian juga apabila paksaan itu dilakukan oleh orang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat".

Begitu juga melanggar Pasal 1324 KUH Perdata yang berbunyi: "Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu



dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata";. Adanya perbuatan paksaan tersebut terjadi dengan bukti adanya keterangan saksi bahwa Termohon Kasasi telah beberapa kali mengirim penagih hutang/deb collector kerumah Pemohon Kasasi. Perbuatan Termohon Kasasi tersebut merupakan cara penekanan, teror dan membuat ketakutan Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi mengikuti saja kehendak dari Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli hak atas tanah miliknya sekalipun pada awalnya adalah perbuatan hukum hutang piutang. Lebih janggal lagi bahwa harga jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2011 adalah seharga/sebesar Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) untuk luas tanah 844 M<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) dan diatasnya terdapat bangunan ruko seluas 13x30 M<sup>2</sup>. Kalau dihitung per meter persegi hanya seharga Rp49.763,- (empat puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah). Alangkah tidak masuk diakal sehat rumah tanah yang terletak di pinggir jalan raya/jalan aspal utama kota Magetan dihargai dengan harga per meter persegi hanya kurang lebih sekitar Rp49.763,- (empat puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah); Padahal menurut keterangan saksi-saksi yang diperiksa di persidangan bahwa harga pasaran rumah dan tanah obyek sengketa ini kurang lebih Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) Ada apa dengan jual beli tanah dan rumah ini? Jelas karena adanya penyalahgunaan keadaan, penekanan paksaan teror dan ancaman sehingga Pemohon Kasasi tidak mempunyai pilihan lain alias jual beli dengan dibawah tekanan dan paksaan secara psikologis sebagai Debitur; Bahwa *Judex Facti* memeriksa lokasi setempat atau mengadakan sidang ditempat obyek sengketa seharusnya mengerti dan mendalami adanya kegagalan dan aneh jika tanah dan bangunan rumah Pemohon Kasasi dilakukan transaksi jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta) saja. Padahal pasaran harga di seputar lokasi tersebut sudah lebih dari harga transaksi tersebut. Olehnya *Judex Facti* Hakim Banding dalam memutus perkara ini tidak memeriksa dengan sungguh-sungguh fakta yang terjadi dan mungkin sedang khilaf dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Hakim Banding tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan atau diperbaiki. Bahwa Hakim harus menggali kejadian sebenarnya maka *Judex Facti* tidak melakukan dan menerapkan hukum pembuktian dengan baik dan benar dan hanya mengacu kepada keadaan formil belaka;



6. Bahwa baik kesepakatan lisan hutang piutang maupun adanya perjanjian jual beli dalam kasus ini sesungguhnya adalah perjanjian hutang piutang/pinjam meminjam uang dan disalahgunakan keadaan oleh Termohon Kasasi dengan memaksa untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah miliknya sehingga perjanjian jual beli tanah ini dibuat dengan itikad tidak baik dari Termohon Kasasi. Perbuatan Termohon Kasasi tersebut jelas melanggar Pasal 1338 KUH Perdata yaitu "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Selanjutnya dalam Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan bahwa "Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang undang";

Sehingga jelas *Judex Facti* salah dalam memberikan Putusan perkara ini dalam penerapan hukumnya yaitu bahwa perjanjian/kesepakatan harus dibuat dengan itikad baik, bahwa dalam perkara sekarang ini jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dilakukan dengan itikad buruk yaitu dengan paksaan, bujuk rayu, tekanan, teror sehingga itikad niat dari si pembuat perjanjian yaitu Termohon Kasasi adalah ingin menguasai hak milik dari Pemohon Kasasi yaitu tanah dan bangunan rumah miliknya dengan cara seolah-olah prosedural menurut hukum yaitu jual beli tanah akan tetapi faktanya jual beli dilakukan tidak dengan cara yang baik layaknya penjual dan pembeli yang saling tawar menawarkan harga yang akhinya sepakat harga lalu dilanjutkan dengan dibuat akta jual beli akan tetapi dilakukan jual beli dengan cara melawan hukum;

Begitu juga Termohon Kasasi melanggar Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah dengan tidak mengindahkan kepatutan yaitu jual beli dengan nilai harga yang tidak pantas tidak patut yaitu tanah dan bangunan hanya dihargai Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) padahal harga pasar jauh diatasnya. Sehingga perlu dipertanyakan ada apakah dibalik jual beli tanah dan rumah ini?. Begitu juga jual beli dilakukan dengan tidak mengindahkan kebiasaan yang dilakukan pada umumnya sehingga menimbulkan pertanyaan apakah diserahkan uang jual beli tersebut saat



transaksi? Apakah ada tawar menawar harga dan akhinya ada kesepakatan harga? Kapan diserahkan uang jual beli tersebut? Apakah buktinya jika dilakukan pembayaran jual beli tersebut pada saat transaksi jual beli tersebut apakah tunai cara bayarnya atautkah dibayar dengan cara transfer via Bank? Atautkah dicocokkan dengan nilai hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi?. Olehnya kejanggalan di dalam perkara sekarang ini mestinya menjadi penggalian fakta lebih mendalam yang dilakukan oleh *Judex Facti* akan tetapi tidak dilakukannya. *Judex Facti* hanya berpedoman pada fakta formil atau formalitas saja yaitu ada akta jual beli dilakukan dihadapan Notaris PPAT adalah sah. Padahal tidak demikian sebenarnya fakta yang terjadi. Bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah penyalahgunaan keadaan, dalam paksaan, penyalahgunaan keadaan (terlilit utang) sehingga Pemohon Kasasi tidak dalam keadaan bebas melakukan jual beli tersebut akan tetapi terpaksa dan dalam keadaan yang tidak memungkinkan untuk mengatakan "tidak" untuk menandatangani akta jual beli tersebut. Olehnya wajar jika jual beli tanah tersebut haruslah batal;

*Judex Facti* putusannya bertentangan dengan Logika Hukum dan Asas Keadilan dalam memutus perkara Tingkat Pertama dan Banding oleh karena *Judex Facti* mengabaikan logika hukum, keterangan saksi-saksi, logika harga wajar dan kepantasan pasaran tanah obyek sengketa serta mengabaikan rasa keadilan dan kepatutan;

Olehnya putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi oleh *Judex Juris* dan jika tetap dipertahankan maka dapat dikategorikan mendukung perbuatan seseorang yang mempunyai niat buruk menguasai dengan paksa harta milik orang lain dengan cara seolah-olah sesuai prosedur hukum padahal fakta kejadiannya tidak seperti apa yang formalitas nampak sesuai di akta jual beli tanah dan rumah tersebut. Niat buruk dengan bersembunyi di balik hukum formil yaitu jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi haruslah dibatalkan;

Logika hukumnya jika benar Pemohon Kasasi menjual tanah dan rumahnya kepada Termohon Kasasi dengan harga sesuai dan secara suka rela dilakukan maka pertanyaannya kenapa jual beli yang dilakukan sejak tahun 2011 dan sampai sekarang ini tahim 2014 baru digugat oleh Termohon Kasasi. Begitu juga obyek jual beli sampai sekarang masih dikuasai oleh Pemohon Kasasi. Seharusnya muncul pertanyaan ada apa Pemohon Kasasi tidak bersedia keluar dari rumah dan tanahnya setelah adanya jual beli saat



itu? Maka jawabanya karena Pemohon Kasasi merasa dirugikan dan dalam keadaan tidak berdaya terlilit utang kepada Termohon Kasasi lalu dipaksa dan disalah gunakan keadaan serta bujuk rayu, teror dari Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli tanah dan rumah tersebut. Hal inilah yang membuat Pemohon Kasasi sampai sekarang ini masih tetap menempati rumah dan tanah dan tidak mau keluar meskipun secara formil sudah dilakukan jual beli dengan Termohon Kasasi akan tetapi jual beli tanah tersebut melanggar hukum dan hak asasi Pemohon Kasasi. Keberatan lagi Pemohon Kasasi karena jual beli dilakukan dengan itikad buruk dan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya yaitu hutang dan digeser menjadi jual beli tanah dan rumah. Oleh karena itu jual beli tersebut Pemohon Kasasi tolak sebagai jual beli tidak sah dan merugikan Pemohon Kasasi dan harus dibatalkan;

Bahwa Pemohon Kasasi bersedia membayar hutang kepada Termohon Kasasi sesuai ketentuan kesepakatan awal yaitu membayar hutang dan bunga dan bukan dengan cara jual beli tanah dan bangunan. Kalau memang Pemohon Kasasi mempunyai hutang kepada Termohon Kasasi dan tidak membayar hutangnya maka seharusnya Termohon Kasasi mengajukan gugatan *wanprestasi/Cidera Janji*, menuntut melalui peradilan perdata untuk membayar hutangnya dan bukan dengan cara seperti sekarang ini dengan cara meneror, menakut-nakuti, menyalahgunakan keadaan yang terpojok kesulitan keuangan selanjutnya meminta dilakukan jual beli tanah dan bangunan rumah yang harganya juga tidak sesuai dengan jumlah hutang dan harga pasar yang sebenarnya. Olehnya pada Tingkat Pemeriksaan Kasasi ini Pemohon Kasasi berharap kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I Yang Mulia bersedia memberikan putusan yang terbaik dan adil menurut hukum dan rasa keadilan dengan putusan membatalkan putusan *Judex Facti* dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

7. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan disini bahwa putusan *Judex Facti* seperti ini maka akan membuat peradilan di Indonesia menjadi kacau karena berpedoman pada formalitas saja yaitu adanya akta jual beli tanah dan bangunan serta sudah dibalik nama menjadi nama pembeli tanpa melihat fakta sebenarnya yang terjadi. Begitu juga *Judex Facti* tanpa mempertimbangkan keterangan saksi saksi yang bersesuaian dan bukti surat serta hubungan hukumnya apa sampai terjadi pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Apakah murni jual beli tanah ataukah ada rekayasa tekanan





ancaman menakut nakuti dan penyalahgunaan keadaan pemohon kasasi yang sedang kesulitan keuangan. Olehnya tidak berlebihan Pemohon Kasasi meminta agar dibatalkan putusan *Judex Facti* yang sudah keliru menerapkan hukum serta tidak memberikan perlindungan hukum dan rasa adil bagi Pemohon Kasasi;

8. Bahwa tidak berlebihan Pemohon Kasasi sampaikan disini bahwa dalam Surat Al Baqarah ayat 42 yang mana ALLAH SWT Berfirman : "Janganlah kamu mencampuradukkan yang haq dengan yang bathil, dan janganlah kamu menyembunyikan yang haq padahal kamu mengetahuinya" Bahwa *Judex Facti* di Surabaya ini sudah secara keliru tidak berpegang teguh seteguh teguhnya iman dan haqul yakin berpegang kepada Firmah ALLAH SWT yang sudah ditegaskan dalam Surat An Nahl ayat 91 yang berbunyi: "Janganlah kamu mengingkari janji-janjimu itu: sedangkan ALLAH sudah kamu jadikan saksi terhadap sumpah-sumpahmu itu; sesungguhnya "ALLAH mengetahui apa yang kamu perbuat"; Bahwa dengan berpegang teguh pada Firman ALLAH SWT diatas; maka kami Haqul yakin Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dan Hakim Banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa perkara ini sudah keliru/setidaktidaknya sudah salah menerapkan hukum dalam memutus perkara ini; oleh karena itu Putusan *Judex Facti* ini harus dibatalkan dan Mahkamah Agung RI mengadili sendiri dengan menolak semua Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

#### KESIMPULAN MEMORI KASASI PEMOHON KASASI.

1. Bahwa "perjanjian jual beli meskipun dilakukan secara Notariil tetaplah tidak sah sebab dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian", hal mana sesuai dengan ajaran/doktrin ahli hukum Dr.H.P.Panggabean,SH.,MS sebagaimana terurai dalam buku yang berjudul "Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*" penerbit Liberty Yogyakarta halaman 101 yaitu: "salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*ecnomisch Verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian";
2. Bahwa tindakan Termohon Kasasi dan putusan *Judex Facti* bertentangan dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 3666K/Pdt/1992 tanggal 26 Oktober 1994 yang isinya:

Halaman 24 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



"Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat dan menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dinyatakan Batal";

Begitu juga Yurisprudensi MA RI Nomor 275K/Pdt/2004 tanggal 29 Agiustus 2005 berbunyi : "Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi";

3. Termohon Kasasi beritikad buruk dalam melakukan pemberian pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi dan selanjutnya meminta melakukan jual beli tanah dengan Pemohon Kasasi. Itikad buruk membuat perjanjian jual beli tanah tersebut batal karena:
  - Termohon Kasasi beritikad buruk padahal itikad baik itu merupakan syarat sahnya perjanjian;
  - Termohon Kasasi telah memaksa, menekan, menakut-nakuti, meneror dengan mendatangkan penagih hutang di rumah Pemohon Kasasi, menyalahgunakan keadaan untuk melakukan pembuatan akta jual beli tanah dan rumah milik Pemohon Kasasi. Penyalahgunaan keadaan secara ekonomis posisi Pemohon Kasasi kesulitan keuangan, menakut-nakuti, melakukan paksaan tekanan, dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah batal karena kedudukan tidak berimbang, Pemohon Kasasi tidak bebas bertindak dan berbuat menyampaikannya.
4. Rasionalitas harga pada obyek jual beli sangat tidak patut tidak pantas tidak wajar hal ini tidak menjadi pertimbangan *Judex Facti* sehingga *Judex Facti* hanya berpedoman pada legal formal saja atau tidak lebih hanya sebagai corong undang undang saja, hanya melihat bukti formil pada akta jual beli tanah dan sudah dianggap sah otentik, padahal yang melatar belakang terbitnya akta jual beli tanah tersebut atas dasar apa? maka tidak didalami dan dipertimbangkan untuk digali lebih mendalam. Kejanggalan dan ketidakwajaran harga jual beli tanah dan rumah dari keterangan saksi-saksi diabaikan begitu saja, sehingga perkara tidak terungkap dengan sebenarnya dan rasa keadilan tidak terwujud serta terjadi putusan peradilan yang salah kaprah. Seorang pemberi pinjaman/Termohon Kasasi yang meminjam uang sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah) memperoleh tanah dan rumah berkisar kurang lebih seharga Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai Rp1.000.000.000,- (satu



miliar rupiah) dan sekarang kurang lebih seharga Rp1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan cara-cara penyelundupan hukum atau akrobat hukum. Olehnya penyalahgunaan keadaan dengan tameng hukum dan akrobat hukum ini haruslah dibatalkan dan diberantas di negeri tercinta Indonesia Raya ini supaya tercipta rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan. Olehnya *Judex Juris* dalam Tingkat Kasasi ini Majelis Hakim Agung Yang Sangat Mulia haruslah menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima atau lagi memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Pemohon Kasasi II

1. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian perkara dengan benar yaitu tidak mempertimbangkan bukti dengan baik, benar dan teliti. Bahwa dalam putusan *Judex Facti* tampak jelas alat bukti yang diajukan para pihak baik bukti yang diajukan Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi terlihat adanya peristiwa yang saling berkaitan dan bersesuaian. Menurut bukti surat dan saksi-saksi peristiwa tersebut menggambarkan adanya kegagalan terjadinya jual beli tanah dan bangunan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Bahwa jelas terbukti dari surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Para Pihak yang membuktikan bahwa peristiwa jual beli tanah dan bangunan tersebut diawali adanya hutang piutang/pinjam meminjam uang terlebih dahulu. Sehingga perbuatan hukum hutang piutang/pinjam meminjam uang antara para pihak dan bergeser berubah menjadi jual beli tanah adalah perbuatan yang melanggar hukum dan bentuk akrobat hukum yang harus dibatalkan. Pemohon Kasasi tidak berlebihan jika mengutip dan mengulas kembali bagian-bagian keterangan para saksi yang dapat memberikan pemahaman rangkaian peristiwa yang sebenarnya terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yaitu: Keterangan Saksi Budi Mulyono halaman 15 dalam isi Putusan Tingkat Pertama, mengatakan "Bahwa saksi mengetahui masalah sengketa tanah tersebut karena pada saat penyerahan uang saksi ada di rumahnya Pak Budi", yang dimaksud saksi Pak Budi adalah Termohon Kasasi yang nama lengkapnya Setya Budiyan, sehingga dari keterangan saksi ini dapat disimpulkan sengketa tanah apa yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Timbul pertanyaan lagi apa penyebab sengketa tanah itu bisa terjadi? Apakah jual beli tanah tidak dalam keadaan kosong ataukah sebelum jual beli tanah ada hutang piutang yang dibuat lebih dahulu? Apakah penyerahan uang oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi

Halaman 26 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



sebagai pinjaman uang? Kalau dilihat dari penjelasan saksi ini maka uang tersebut diserahkan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi sebelum transaksi jual beli tanah sehingga yang perlu dipertanyakan apakah uang tersebut adalah uang pinjaman Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Bahwa yang benar adalah Pemohon Kasasi sesungguhnya meminjam uang pada Termohon Kasasi;

Keterangan Saksi Andik Budianto pada halaman 17 isi Putusan Tingkat Pertama mengatakan "Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah datang kepada saksi yang pada intinya meminta perlindungan", dari keterangan saksi ini maka kenapa Pemohon Kasasi meminta perlindungan kepada saksi? apakah jiwa Pemohon Kasasi terancam sehingga meminta perlindungan? Permintaan perlindungan berkaitan dengan masalah tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang ini. Selanjutnya saksi juga mengatakan pada halaman 18 Putusan Tingkat Pertama "Bahwa setahu saksi untuk objek sengketa harga permeternya sekitar Rp350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp400.000,- (empat ratus ribu rupiah) kalau dengan bangunannya sekitar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)". Dari keterangan saksi ini menunjukkan bahwa harga pasaran lokasi obyek sengketa sekarang ini adalah Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sehingga jika ditransaksikan dengan jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) maka adalah tidak masuk akal sehat dan pasti ada sesuatu dibalik transaksi jual beli tanah tersebut. Jawabanya tidak lain dan tidak bukan karena Pemohon Kasasi jelas dalam keadaan terjepit dan ada tekanan sehingga melakukan transaksi jual beli tanah dengan terpaksa;

Keterangan Saksi Joko Setiawan pada halaman 21 Putusan Tingkat Pertama mengatakan "Bahwa harga tanah obyek sengketa 1 (satu) kotak sekitar Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)" sehingga dari keterangan saksi ini kurang lebih bersesuaian dengan keterangan saksi Andik Budianto tentang kisaran harga tanah obyek sengketa, sehingga ada kejanggalan jika hanya dilakukan jual beli tanah dengan harga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) saja. Hal itu bisa terjadi karena adanya tekanan dan penyalahgunaan keadaan posisi Pemohon Kasasi yang lemah secara ekonomi sebagai pihak yang berhutang kepada Termohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi tidak bisa berkehendak bebas dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah. Berikutnya pada halaman 21 Putusan Tingkat Pertama keterangan saksi mengatakan "Bahwa saksi mengetahui kalau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Tergugat dengan Penggugat ada urusan hutang piutang dari Pak RT yaitu Pak Joko" sehingga terbukti bahwa masalah Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi awalnya adalah masalah hutang piutang dan bukan jual beli tanah. Jual beli tanah yang dilakukan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah perbuatan Termohon Kasasi yang melakukan penyalahgunaan keadaan Pemohon Kasasi sebagai Debitur. Lebih lagi dikatakan saksi "Bahwa saat itu setahu saksi ada 4 (empat) orang yang datang ke rumah Pak Edi sekitar Jam 10.00 WIB saat itu ada yang bertanya kepada saksi "kemana Pak Edi" dan saksi jawab "ke luar kota jarang pulang" begitu juga dilanjutkan keterangan saksi selanjutnya yang intinya menunjukkan adanya tekanan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dengan cara mengirim orang-orang ke tempat Pemohon Kasasi, perbuatan Termohon Kasasi men teror tersebut sungguh membuat takut Pemohon Kasasi dan akibatnya kedudukan para pihak tidak berimbang dan tidak ada posisi tawar lagi bagi Pemohon Kasasi mau atau tidak mau tanpa ada pilihan lain menuruti kehendak Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli tanah obyek sengketa tersebut. Jelas jual beli tanah seperti ini dilakukan karena adanya tekanan-tekanan adalah batal;

Keterangan Saksi Fuat Bin Wiryo mengatakan pada halaman 22 isi Putusan Tingkat Pertama "Bahwa setahu saksi Pak Edi pinjam uang kepada Pak Budi untuk melunasi hutangnya di BRI" selanjutnya "Bahwa saksi mengetahui Pak Budi menyerahkan uang ke Pak Edi sejumlah Rp350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutangnya di BRI supaya sertifikatnya keluar". Dari keterangan saksi ini jelas terbukti bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hutang piutang/pinjam meminjam uang dan bukan jual beli tanah murni. Sehingga dengan keadaan Pemohon Kasasi yang demikian lemah maka Termohon Kasasi menyalahgunakan keadaan untuk menekan Pemohon Kasasi untuk melakukan transaksi jual beli tanah miliknya. Pada halaman 24 Putusan Tingkat Pertama saksi ini juga mengatakan "Bahwa saksi pernah tahu Pak Edi membayar angsuran karena saksi yang mengantarkan Pak Edi kerumah Pak Budi" dari keterangan saksi ini jelas Pemohon Kasasi membayar angsuran hutang kepada Termohon Kasasi, sehingga hubungan hukum hutang piutang jelas terbukti. Selanjutnya lagi keterangan saksi ini "Bahwa setahu saksi untuk rumah dan bangunan milik Tegugat harganya sekitar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai dengan Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)"

Halaman 28 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga jelas bersesuaian dengan keterangan saksi Andik Budianto bahwa harga pasar lokasi obyek sengketa adalah kurang lebih Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) akan tetapi ditransaksikan jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) hal ini jelas menjadi pertanyaan besar dan tidak masuk akal sehat jika tanah rumah seharga Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dijual dengan harga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) saja. Hal ini karena adanya tekanan dari Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi untuk segera membayar hutangnya yang sejumlah Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah, karena Pemohon Kasasi tidak sanggup membayarnya maka muncul tekanan dan penyalahgunaan keadaan oleh Termohon Kasasi untuk segera dapat dilakukan transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa sekarang ini; Keterangan Saksi Septiana Widodo mengatakan "Bahwa saksi mengetahui ada masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sekitar 2 (dua) tahun lalu", dari keterangan saksi ini jelas terbukti bahwa hubungan hukum Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi adalah hubungan hutang piutang/pinjam meminjam uang dan disalah gunakan keadaan oleh Termohon Kasasi bergeser menjadi jual beli tanah yang dipaksakan dengan alasan Pemohon Kasasi tidak sanggup membayar hutang kepada Termohon Kasasi. Olehnya hutang piutang menjadi jual beli tanah adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan Pemohon Kasasi dan harus batal; Keterangan Saksi Joko Triyono mengatakan "bahwa bentuk bangunan rumah Tergugat adalah ruko dan luasnya 13x30 meter persegi" dari keterangan saksi ini maka dapat disimpulkan alangkah tidak masuk di akal sehat bangunan ruko seluas 13x30 meter persegi di atas tanah seluas 844 M<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) hanya dihargai Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah), untuk biaya membangun ruko saja tidaklah cukup apalagi dilakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah). Jelas muncul pertanyaan ada rekayasa apa dalam jual beli tanah dan bangunan ini? Maka jawabnya jelas asal muasal hubungan hukumnya para pihak adalah hutang piutang yang sengaja dipaksakan menjadi jual beli tanah. Bahwa dari keterangan saksi ini juga dapat disimpulkan bahwa ada 3 (tiga) sampai 4 (empat) orang berkali-kali pada malam hari datang ke rumah Pemohon Kasasi dan ditegur oleh Pak RT untuk disuruh bubar, maka jelas ada apa 3 sampai 4 orang mendatangi rumah Pemohon Kasasi pada malam hari? Hal ini jelas tujuannya untuk melakukan tekanan dan menakut-nakuti Pemohon

Halaman 29 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi untuk segera membayar hutangnya, karena Pemohon Kasasi tidak sanggup membayar hutangnya maka dilakukanlah jual beli tanah dengan keadaan Pemohon Kasasi terjepit/tersudut dengan harga jual beli tanah yang tidak wajar dan tidak masuk akal sehat.

Bahwa Bukti Surat P -7 dari Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sangat membuktikan bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi pada awalnya adalah hutang piutang yaitu Termohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi, sehingga *Judex Facti* dalam memutus perkara ini jelas salah menerapkan hukum dan tidak memeriksa bukti-bukti yang diajukan dipersidangan dengan teliti, baik dan benar. Bahwa bukti yang satu dan bukti lainnya serta dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi maka saling bersesuaian dan terbukti bahwa perbuatan hukumnya adalah hutang piutang. Olehnya jika keadaan ini disalahgunakan Termohon Kasasi untuk meminta memaksa dilakukan jual beli tanah dan rumah adalah perbuatan hukum yang salah dan melanggar hukum. Olehnya putusan *Judex Facti* harus ditolak dan dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung R.I.

Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan jelas terlihat juga ada angsuran-angsuran pembayaran hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi, hal ini jelas membuktikan perbuatan awal hubungan hukum Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah hutang piutang;

2. Bahwa dari keterangan saksi-saksi dan bukti tersebut jelas terbukti adanya peristiwa hubungan hukum yang saling bersesuaian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi pada awalnya adalah Hutang Piutang atau Pinjam Meminjam Uang. Bahwa Pemohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi setidaknya sekitar pada Tahun 2011 sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tigapuluh empat juta rupiah). Uang tersebut digunakan oleh Pemohon Kasasi untuk melunasi hutangnya di Bank BRI Cabang Madiun sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah);

Bahwa jelas sejak awal hubungan hukumnya Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang atau hutang piutang dan Bukan jual beli tanah dan rumah melainkan terpaksa dilakukan jual beli tanah dan rumah karena dalam keadaan tertekan terpaksa dalam kedudukan sebagai debitur yang lemah nilai tawarnya;

3. Bahwa Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dalam melakukan hutang piutang pinjam meminjam uang tidak disertai lebih dahulu membuat

Halaman 30 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



Perjanjian Hutang Piutang dan hanya dengan lisan saja serta saling percaya karena memang sudah lama kenal. Kepercayaan antara Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi bukan tanpa sebab karena hubungan pinjam meminjam uang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sudah sering kali dan berulang ulang dan sudah berlangsung cukup lama seperti dalam keterangan saksi Septiana Widodo yaitu untuk bisnis kulit. Logika hukumnya mengapa Termohon Kasasi percaya meminjamkan uang sebanyak itu kepada Pemohon Kasasi tanpa membuat perjanjian hutang piutang, Jelas Termohon Kasasi mempunyai rencana yang tidak baik atas pemberian pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi yaitu ingin memiliki rumah tanah Pemohon Kasasi dengan harga yang sangat murah. Hal ini seharusnya digali lebih dalam oleh Majelis Hakim *Judex Facti* yang memeriksa perkara ini karena begitu banyak saksi yang diperiksa dipersidangan yang seharusnya dapat mengungkap dan memberikan keterangan sesuai fakta kejadian yang sebenarnya, dan ternyata dari keterangan saksi-saksi ada beberapa saksi yang memberikan keterangan jelas bahwa hubungan hukum Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah pinjam meminjam uang, kecuali Saksi Notaris karena Notaris pasti memberikan keterangan yang melindungi akta yang dia buatnya sekalipun sebenarnya mengetahui apa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebelum dilakukan jual beli tanah dan bangunan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi meminjam uang kepada Termohon Kasasi dan begitu juga Termohon Kasasi menawari pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi untuk melakukan pelunasan hutangnya Pemohon Kasasi di Bank BRI Cabang Madiun merupakan kesepakatan yang tidak tertulis akan tetapi mengikat kedua belah pihak yaitu pinjam meminjam uang. Para pihak yang membuat kesepakatan perjanjian sekalipun lisan tersebut sudah jelas diatur dalam KUH Perdata di Pasal 1320 KUH Perdata yaitu untuk syahnya perjanjian atau kesepakatan dibutuhkan 4 (empat) hal yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan diri artinya bahwa dalam perkara ini Pemohon Kasasi sudah sepakat mengikatkan diri meminjam uang kepada Termohon Kasasi dan Termohon Kasasi sudah sepakat mengikatkan diri meminjam uang kepada Pemohon Kasasi. Kesepakatan para pihak tersebut dengan ketentuan pinjaman uang dikenakan bunga pinjaman sebesar 5 % untuk setiap bulannya dari jumlah pinjaman Rp334.000.000,- (tiga ratus tigapuluh empat juta rupiah) yang harus dibayar Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi. Bahwa Pemohon Kasasi juga sudah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran angsuran dan bunga kepada Termohon Kasasi yaitu sesuai bukti yang diajukan Pemohon Kasasi Bukti T-I sampai T-5. Bukti tersebut membuktikan bahwa adanya pembayaran sejumlah uang kepada Termohon Kasasi oleh Pemohon Kasasi. Logikanya kenapa Pemohon Kasasi melakukan pembayaran angsuran uang tersebut kepada Termohon Kasasi? Ada hubungan hukum apa pembayaran angsuran uang tersebut oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi? Uang tersebut sebagai pembayaran apa? Jelas terbukti bahwa uang tersebut jika dilihat dari tanggal dan tahunnya dilakukan setelah Pemohon Kasasi menerima pinjaman uang dari Termohon Kasasi berkisar tahun 2011. Oleh karena itu kesepakatan dalam hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah kesepakatan pinjam meminjam uang dan bukan jual beli hak atas tanah dan rumah;

- Kecakapan membuat perikatan. Para pihak dalam perkara ini sudah cukup dewasa dan tidak dibawah pengampunan jugapun tidak gila sehingga kategori orang yang cakap melakukan kesepakatan yaitu hutang piutang/pinjam meminjam uang. Sehingga kesepakatan dibuat oleh orang yang cakap menurut hukum;
- Suatu hal tertentu. Hal tertentu atau obyek yang menjadi kesepakatan Para Pihak adalah kesepakatan pinjam meminjam uang atau hutang piutang. Kalau dijabarkan lagi bahwa pinjaman uang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi digunakan Pemohon Kasasi untuk melunasi hutangnya di Bank BRI Cabang Madiun, sehingga hal tertentu Para Pihak adalah pinjam meminjam uang dan bukan Jual Beli Tanah atau Rumah;
- Suatu sebab yang halal. Para Pihak melakukan kesepakatan hutang piutang dengan tanpa dibuat perjanjian lebih dahulu atau hanya secara lisan adalah suatu sebab yang halal karena pinjam meminjam uang diperkenankan oleh undang undang meskipun ditentukan bunga oleh Termohon Kasasi sebesar 5 % per bulan yang harus dibayar Pemohon Kasasi. Sekalipun bunganya luar biasa besarnya akan tetapi bunga pinjaman uang tersebut karena adanya kesepakatan maka tetap sah saja hutang piutang tersebut. Akan tetapi jika awalnya hutang piutang uang dan selanjutnya berubah dengan keadaan yang memaksa menjadi jual beli tanah dan bangunan milik dari Pemohon Kasasi maka jual beli dengan sebab yang tidak halal tersebut harusnya dibatalkan oleh Judex Juris Hakim Agung yang memeriksa perkara sekarang ini dan bukan malah mempertahankan Putusan *Judex Facti* yang dimohonkan Kasasi ini.

Halaman 32 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Olehnya Melalui Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi ini Pemohon Kasasi memohon untuk dikabulkan kasasinya dan menolak gugatan Pengugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa pemberian pinjaman uang dengan bunga oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi dan selanjutnya dengan menyalahgunakan keadaan si Termohon Kasasi meminta dilakukan jual beli hak atas tanah milik Pemohon Kasasi adalah perbuatan yang melanggar hukum yaitu jual beli dilakukan dengan paksaan dan melanggar Pasal 1323 KUH Perdata yang berbunyi: "Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian juga apabila paksaan itu dilakukan oleh orang pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat".

Begitu juga melanggar Pasal 1324 KUH Perdata yang berbunyi: "Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata";. Adanya perbuatan paksaan tersebut terjadi dengan bukti adanya keterangan saksi bahwa Termohon Kasasi telah beberapa kali mengirim penagih hutang/deb collector kerumah Pemohon Kasasi. Perbuatan Termohon Kasasi tersebut merupakan cara penekanan, teror dan membuat ketakutan Pemohon Kasasi sehingga Pemohon Kasasi mengikuti saja kehendak dari Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli hak atas tanah miliknya sekalipun pada awalnya adalah perbuatan hukum hutang piutang. Lebih janggal lagi bahwa harga jual beli tanah tersebut dilakukan pada tahun 2011 adalah seharga/sebesar Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) untuk luas tanah 844 M<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh empat meter persegi) dan diatasnya terdapat bangunan ruko seluas 13x30 M<sup>2</sup>. Kalau dihitung per meter persegi hanya seharga Rp49.763,- (empat puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah). Alangkah tidak masuk akal sehat rumah tanah yang terletak di pinggir jalan raya/jalan aspal utama kota Magetan dihargai dengan harga per meter persegi hanya kurang lebih sekitar Rp49.763,- (empat puluh sembilan ribu tujuh ratus enam puluh tiga rupiah); Padahal menurut keterangan saksi-saksi yang diperiksa di persidangan bahwa harga pasaran rumah dan tanah obyek sengketa ini kurang lebih Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai Rp1.000.000.000,- (satu





miliar rupiah) Ada apa dengan jual beli tanah dan rumah ini? Jelas karena adanya penyalahgunaan keadaan, penekanan paksaan teror dan ancaman sehingga Pemohon Kasasi tidak mempunyai pilihan lain alias jual beli dengan dibawah tekanan dan paksaan secara psikologis sebagai Debitur;

Bahwa *Judex Facti* memeriksa lokasi setempat atau mengadakan sidang ditempat obyek sengketa seharusnya mengerti dan mendalami adanya kejanggalan dan aneh jika tanah dan bangunan rumah Pemohon Kasasi dilakukan transaksi jual beli hanya seharga Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta) saja. Padahal pasaran harga di seputar lokasi tersebut sudah lebih dari harga transaksi tersebut. Olehnya *Judex Facti* Hakim Banding dalam memutus perkara ini tidak memeriksa dengan sungguh-sungguh fakta yang terjadi dan mungkin sedang khilaf dalam memutus perkara ini, sehingga putusan Hakim Banding tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan atau diperbaiki. Bahwa Hakim harus menggali kejadian sebenarnya maka *Judex Facti* tidak melakukan dan menerapkan hukum pembuktian dengan baik dan benar dan hanya mengacu kepada keadaan formil belaka;

6. Bahwa baik kesepakatan lisan hutang piutang maupun adanya perjanjian jual beli dalam kasus ini sesungguhnya adalah perjanjian hutang piutang/pinjam meminjam uang dan disalahgunakan keadaan oleh Termohon Kasasi dengan memaksa untuk melakukan perjanjian jual beli tanah dan rumah miliknya sehingga perjanjian jual beli tanah ini dibuat dengan itikad tidak baik dari Termohon Kasasi. Perbuatan Termohon Kasasi tersebut jelas melanggar Pasal 1338 KUH Perdata yaitu "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Selanjutnya dalam Pasal 1339 KUH Perdata disebutkan bahwa "Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan kebiasaan atau undang undang";

Sehingga jelas *Judex Facti* salah dalam memberikan Putusan perkara ini dalam penerapan hukumnya yaitu bahwa perjanjian/kesepakatan harus dibuat dengan itikad baik, bahwa dalam perkara sekarang ini jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dilakukan dengan itikad buruk yaitu dengan paksaan, bujuk rayu, tekanan, teror sehingga itikad



niat dari si pembuat perjanjian yaitu Termohon Kasasi adalah ingin menguasai hak milik dari Pemohon Kasasi yaitu tanah dan bangunan rumah miliknya dengan cara seolah-olah prosedural menurut hukum yaitu jual beli tanah akan tetapi faktanya jual beli dilakukan tidak dengan cara yang baik layaknya penjual dan pembeli yang saling tawar menawarkan harga yang akhinya sepakat harga lalu dilanjutkan dengan dibuat akta jual beli akan tetapi dilakukan jual beli dengan cara melawan hukum;

Begitu juga Termohon Kasasi melanggar Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah dengan tidak mengindahkan kepatutan yaitu jual beli dengan nilai harga yang tidak pantas tidak patut yaitu tanah dan bangunan hanya dihargai Rp42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) padahal harga pasar jauh diatasnya. Sehingga perlu dipertanyakan ada apakah dibalik jual beli tanah dan rumah ini?. Begitu juga jual beli dilakukan dengan tidak mengindahkan kebiasaan yang dilakukan pada umumnya sehingga menimbulkan pertanyaan apakah diserahkan uang jual beli tersebut saat transaksi? Apakah ada tawar menawar harga dan akhinya ada kesepakatan harga? Kapan diserahkan uang jual beli tersebut? Apakah buktinya jika dilakukan pembayaran jual beli tersebut pada saat transaksi jual beli tersebut apakah tunai cara bayarnya atautkah dibayar dengan cara transfer via Bank? Atautkah dicocokkan dengan nilai hutang Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi?. Olehnya kejanggalan di dalam perkara sekarang ini mestinya menjadi penggalian fakta lebih mendalam yang dilakukan oleh *Judex Facti* akan tetapi tidak dilakukannya. *Judex Facti* hanya berpedoman pada fakta formil atau formalitas saja yaitu ada akta jual beli dilakukan dihadapan Notaris PPAT adalah sah. Padahal tidak demikian sebenarnya fakta yang terjadi. Bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi adalah penyalahgunaan keadaan, dalam paksaan, penyalahgunaan keadaan (terlilit utang) sehingga Pemohon Kasasi tidak dalam keadaan bebas melakukan jual beli tersebut akan tetapi terpaksa dan dalam keadaan yang tidak memungkinkan untuk mengatakan "tidak" untuk menandatangani akta jual beli tersebut. Olehnya wajar jika jual beli tanah tersebut haruslah batal;

*Judex Facti* putusannya bertentangan dengan Logika Hukum dan Asas Keadilan dalam memutus perkara Tingkat Pertama dan Banding oleh karena *Judex Facti* mengabaikan logika hukum, keterangan saksi-saksi, logika



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga wajar dan kepatutan pasaran tanah obyek sengketa serta mengabaikan rasa keadilan dan kepatutan;

Olehnya putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi oleh *Judex Juris* dan jika tetap dipertahankan maka dapat dikategorikan mendukung perbuatan seseorang yang mempunyai niat buruk menguasai dengan paksa harta milik orang lain dengan cara seolah-olah sesuai prosedur hukum padahal fakta kejadiannya tidak seperti apa yang formalitas nampak sesuai di akta jual beli tanah dan rumah tersebut. Niat buruk dengan bersembunyi di balik hukum formil yaitu jual beli tanah dan rumah antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi haruslah dibatalkan;

Logika hukumnya jika benar Pemohon Kasasi menjual tanah dan rumahnya kepada Termohon Kasasi dengan harga sesuai dan secara suka rela dilakukan maka pertanyaannya kenapa jual beli yang dilakukan sejak tahun 2011 dan sampai sekarang ini tahim 2014 baru digugat oleh Termohon Kasasi. Begitu juga obyek jual beli sampai sekarang masih dikuasai oleh Pemohon Kasasi. Seharusnya muncul pertanyaan ada apa Pemohon Kasasi tidak bersedia keluar dari rumah dan tanahnya setelah adanya jual beli saat itu? Maka jawabanya karena Pemohon Kasasi merasa dirugikan dan dalam keadaan tidak berdaya terlilit utang kepada Termohon Kasasi lalu dipaksa dan disalah gunakan keadaan serta bujuk rayu, teror dari Termohon Kasasi untuk melakukan jual beli tanah dan rumah tersebut. Hal inilah yang membuat Pemohon Kasasi sampai sekarang ini masih tetap menempati rumah dan tanah dan tidak mau keluar meskipun secara formil sudah dilakukan jual beli dengan Termohon Kasasi akan tetapi jual beli tanah tersebut melanggar hukum dan hak asasi Pemohon Kasasi. Keberatan lagi Pemohon Kasasi karena jual beli dilakukan dengan itikad buruk dan tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya yaitu hutang dan digeser menjadi jual beli tanah dan rumah. Oleh karena itu jual beli tersebut Pemohon Kasasi tolak sebagai jual beli tidak sah dan merugikan Pemohon Kasasi dan harus dibatalkan;

Bahwa Pemohon Kasasi bersedia membayar hutang kepada Termohon Kasasi sesuai ketentuan kesepakatan awal yaitu membayar hutang dan bunga dan bukan dengan cara jual beli tanah dan bangunan. Kalau memang Pemohon Kasasi mempunyai hutang kepada Termohon Kasasi dan tidak membayar hutangnya maka seharusnya Termohon Kasasi mengajukan gugatan *wanprestasi/Cidera Janji*, menuntut melalui peradilan perdata untuk membayar hutangnya dan bukan dengan cara seperti sekarang ini dengan

Halaman 36 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



cara meneror, menakut-nakuti, menyalahgunakan keadaan yang terpojok kesulitan keuangan selanjutnya meminta dilakukan jual beli tanah dan bangunan rumah yang harganya juga tidak sesuai dengan jumlah hutang dan harga pasar yang sebenarnya. Olehnya pada Tingkat Pemeriksaan Kasasi ini Pemohon Kasasi berharap kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung R.I Yang Mulia bersedia memberikan putusan yang terbaik dan adil menurut hukum dan rasa keadilan dengan putusan membatalkan putusan *Judex Facti* dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

7. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan disini bahwa putusan *Judex Facti* seperti ini maka akan membuat peradilan di Indonesia menjadi kacau karena berpedoman pada formalitas saja yaitu adanya akta jual beli tanah dan bangunan serta sudah dibalik nama menjadi nama pembeli tanpa melihat fakta sebenarnya yang terjadi. Begitu juga *Judex Facti* tanpa mempertimbangkan keterangan saksi saksi yang bersesuaian dan bukti surat serta hubungan hukumnya apa sampai terjadi pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Apakah murni jual beli tanah ataukah ada rekayasa tekanan ancaman menakut nakuti dan penyalahgunaan keadaan pemohon kasasi yang sedang kesulitan keuangan. Olehnya tidak berlebihan Pemohon Kasasi meminta agar dibatalkan putusan *Judex Facti* yang sudah keliru menerapkan hukum serta tidak memberikan perlindungan hukum dan rasa adil bagi Pemohon Kasasi;
8. Bahwa tidak berlebihan Pemohon Kasasi sampaikan disini bahwa dalam Surat Al Baqarah ayat 42 yang mana ALLAH SWT Berfirman : "Janganlah kamu mencampuradukkan yang haq dengan yang bathil, dan janganlah kamu menyembunyikan yang haq padahal kamu mengetahuinya" Bahwa *Judex Facti* di Surabaya ini sudah secara keliru tidak berpegang teguh seteguh teguhnya iman dan haqul yakin berpegang kepada Firmah ALLAH SWT yang sudah ditegaskan dalam Surat An Nahl ayat 91 yang berbunyi: "Janganlah kamu mengingkari janji-janjimu itu: sedangkan ALLAH sudah kamu jadikan saksi terhadap sumpah-sumpahmu itu; sesungguhnya "ALLAH mengetahui apa yang kamu perbuat"; Bahwa dengan berpegang teguh pada Firman ALLAH SWT diatas; maka kami Haqul yakin Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dan Hakim Banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang memeriksa perkara ini sudah keliru/setidaktidaknya sudah salah menerapkan hukum dalam memutus perkara ini; oleh karena itu Putusan *Judex Facti* ini harus dibatalkan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI mengadili sendiri dengan menolak semua Gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

## KESIMPULAN MEMORI KASASI PEMOHON KASASI.

1. Bahwa "perjanjian jual beli meskipun dilakukan secara Notariil tetaplah tidak sah sebab dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian", hal mana sesuai dengan ajaran/doktrin ahli hukum Dr.H.P.Panggabean,SH.,MS sebagaimana terurai dalam buku yang berjudul "Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*" penerbit Liberty Yogyakarta halaman 101 yaitu: "salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*ecnomisch Verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian";
2. Bahwa tindakan Termohon Kasasi dan putusan *Judex Facti* bertentangan dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 3666K/Pdt/1992 tanggal 26 Oktober 1994 yang isinya:  
"Keadaan Tergugat yang dalam keadaan kesulitan ekonomi digunakan Penggugat agar melakukan tindakan hukum yang merugikan Tergugat dan menguntungkan Penggugat, Penggugat melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*Musbruik Van Omstanddigheden*) dan tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dinyatakan Batal";  
Begitu juga Yurisprudensi MA RI Nomor 275K/Pdt/2004 tanggal 29 Agiistus 2005 berbunyi : "Jual beli yang semula didasari utang piutang adalah perjanjian semu dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan ekonomi";
3. Termohon Kasasi beritikad buruk dalam melakukan pemberian pinjaman uang kepada Pemohon Kasasi dan selanjutnya meminta melakukan jual beli tanah dengan Pemohon Kasasi. Itikad buruk membuat perjanjian jual beli tanah tersebut batal karena:
  - Temohon Kasasi beritikad buruk padahal itikad baik itu merupakan syarat sahnya perjanjian;
  - Termohon Kasasi telah memaksa, menekan, menakut-nakuti, meneror dengan mendatangkan penagih hutang di rumah Pemohon Kasasi, menyalahgunakan keadaan untuk melakukan pembuatan akta jual beli tanah dan rumah milik Pemohon Kasasi. Penyalahgunaan keadaan secara ekonomis posisi Pemohon Kasasi kesulitan keuangan, menakut-nakuti,

Halaman 38 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016





melakukan paksaan tekanan, dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah dan bangunan adalah batal karena kedudukan tidak berimbang, Pemohon Kasasi tidak bebas bertindak dan berbuat menyampaikannya.

4. Rasionalitas harga pada obyek jual beli sangat tidak patut tidak pantas tidak wajar hal ini tidak menjadi pertimbangan *Judex Facti* sehingga *Judex Facti* hanya berpedoman pada legal formal saja atau tidak lebih hanya sebagai corong undang undang saja, hanya melihat bukti formil pada akta jual beli tanah dan sudah dianggap sah otentik, padahal yang melatar belakangi terbitnya akta jual beli tanah tersebut atas dasar apa? maka tidak didalami dan dipertimbangkan untuk digali lebih mendalam. Kejanggalaan dan ketidakwajaran harga jual beli tanah dan rumah dari keterangan saksi-saksi diabaikan begitu saja, sehingga perkara tidak terungkap dengan sebenarnya dan rasa keadilan tidak terwujud serta terjadi putusan peradilan yang salah kaprah. Seorang pemberi pinjaman/Termohon Kasasi yang meminjam uang sebesar Rp334.000.000,- (tiga ratus tiga puluh empat juta rupiah) memperoleh tanah dan rumah berkisar kurang lebih seharga Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sampai Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan sekarang kurang lebih seharga Rp1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dengan cara-cara penyelundupan hukum atau akrobat hukum. Olehnya penyalahgunaan keadaan dengan tameng hukum dan akrobat hukum ini haruslah dibatalkan dan diberantas di negeri tercinta Indonesia Raya ini supaya tercipta rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan. Olehnya *Judex Juris* dalam Tingkat Kasasi ini Majelis Hakim Agung Yang Sangat Mulia haruslah menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima atau lagi memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Magetan sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemilik objek sengketa sesuai AJB Nomor 1733/113/JB/TKR/IX/2011 tanggal 5 September 2011 dan SHM Nomor 01000 atas nama Penggugat karena jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, maka jual beli tersebut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RINA PURBOWATI, dan kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1.RINA PURBOWATI 2. EDI PRANOMO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 4 April 2017 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Halaman 40 dari 41 hal. Put. Nomor 3617 K/Pdt/2016



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)