



**PUTUSAN**  
Nomor 1295 K/Pdt/2017

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

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

**KUWARTI binti SIDIQ**, bertempat tinggal di Desa Undaan Lor RT.06/RW.01 Gang VI Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Ali, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kudus Pati Km.7 Komplek Ruko Bulusan Nomor 8 A Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

**BRI SYARIAH KCP KUDUS**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani 125 B-3 Ruko Kereta Api Indonesia Kabupaten Kudus; Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

Dan

1. **LULUS OCTAFERU BIN SOEB**, bertempat tinggal di Dukuh Kedungpaso RT.02/RW.02 Desa Demangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;

2. **NOTARIS/PPAT LIANTY ACHWAS, S.H.**, berkantor di Jalan Mulya Nomor 46 Getas Pejaten, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;

3. **BPN KABUPATEN KUDUS**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Mejobo, Kabupaten Kudus;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada bulan Mei 2015, Tergugat I kerumah Penggugat untuk menawarkan kerjasama berupa usaha konveksi yang sebelumnya sudah dijalankan oleh Tergugat I, namun pada saat itu Penggugat tidak mempunyai uang;
2. Bahwa oleh karena pada waktu itu Penggugat tidak mempunyai uang untuk tambahan modal usaha Tergugat I, kemudian Tergugat I menawarkan bantuan untuk meminjam modal dari Tergugat III dengan agunan/jaminan SHM milik Penggugat yaitu SHM Nomor 00584 atas nama Kuwarti (Penggugat);
3. Bahwa SHM Nomor 00584 atas nama Penggugat tersebut pada saat itu sudah menjadi agunan/jaminan Penggugat di Bank Jasa Ventura Semarang dengan sisa hutang Penggugat sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
4. Bahwa oleh karena yang mempunyai usaha adalah Tergugat I, maka Tergugat I berjanji kepada Penggugat, yaitu:
  - 4.1. Bahwa Tergugat I akan meminjam uang dari Tergugat III dan kalau cair uang pinjaman tersebut akan dipergunakan untuk menutup sisa hutang Penggugat di Bank Jasa Ventura Semarang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - 4.2. Bahwa oleh karena yang mempunyai usaha adalah Tergugat I, maka SHM Nomor 00584 atas nama Penggugat harus dibaliknama terlebih dahulu menjadi atas nama Tergugat I;
  - 4.3. Bahwa apabila uang pinjaman dari Tergugat III telah lunas, maka SHM Nomor 00584 tersebut akan dikembalikan lagi/dibaliknama lagi menjadi atas nama Penggugat;
  - 4.4. Bahwa uang pinjaman Tergugat I dari Tergugat III adalah menjadi tanggungjawab dari Tergugat I, yaitu Tergugat I yang akan mengangsur pinjaman tersebut sampai lunas dan tidak akan melibatkan Penggugat;
  - 4.5. Bahwa Tergugat I akan memberikan keuntungan kepada Penggugat sejumlah: Rp1.500,00 (seribu lima ratus rupiah) per 1 (satu) potong baju;
5. Bahwa oleh karena Tergugat I adalah teman lama Penggugat dan selama Penggugat kenal dengan Tergugat I selalu berbuat baik, sehingga Penggugat percaya dengan Tergugat I dan tidak mempunyai pikiran buruk dengan Tergugat I, sehingga janji dari Tergugat I sebagaimana tersebut pada *posita* nomor 4 tersebut diatas telah disetujui oleh Penggugat;

Halaman 2 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



6. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyetujui janji dari Tergugat I tersebut, akhirnya Penggugat dan Tergugat I men ghadap ke Tergugat II untuk membaliknama SHM Nomor 00584 atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I;
7. Bahwa sambil menunggu proses baliknama selesai, kemudian Tergugat I dan Penggugat pergi ke Kantor Tergugat III untuk pinjam uang ke Tergugat III (oper kredit), dengan arahan dari Tergugat I kepada Penggugat yaitu Penggugat harus mengaku kepada Tergugat III jika tanah dan rumah milik Penggugat yang tercantum pada SHM Nomor 00584 telah dibeli oleh Tergugat I dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan kurang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa setelah melalui proses akhirnya Tergugat III memberi pinjaman uang kepada Tergugat III sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 00584 tersebut;;
9. Bahwa setelah uang pinjaman tersebut cair, uang tersebut dipergunakan untuk:
  - a. Melunasi sisa pinjaman di Bank Jasa Ventura Semarang sejumlah: Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b. Untuk membiayai anak Penggugat yang masih kuliah sejumlah: Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  - c. Sisanya sejumlah Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dibawa Tergugat I untuk menambah modal usaha konveksi Tergugat I.
10. Bahwa kenyataannya selama ini Tergugat I tidak pernah melakukan kewajibannya untuk mengangsur pinjaman uang kepada Tergugat III dan Tergugat I tidak pernah memberikan keuntungan kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp1.500,00 (seribu lima ratus rupiah) per 1 (satu) potong baju;
11. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menemui Tergugat I untuk menagih janji kepada Tergugat I untuk memenuhi kewajibannya, akan tetapi sampai saat ini Tergugat I tidak mau mentaatinya, bahkan yang lebih parah lagi Tergugat I mengancam akan menjual tanah dan rumah yang menjadi agunan/jaminan hutang pada Tergugat III yaitu SHM Nomor 00584;
12. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti beriktika d tidak baik, karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, maka perbuatan Tergugat I tersebut telah ingkar janji ( wanprestasi) yang telah merugikan Penggugat;



13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti beriktika d tidak baik dan baliknama SHM Nomor 00584 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I didasarkan atas jual beli yang pura-pura (hanya memenuhi syarat administrasi saja biar pinjaman uangnya di Tergugat III bisa cair oleh karena yang mempunyai usaha adalah Tergugat I), maka jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III atas SHM Nomor 00584 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
14. Bahwa oleh karena ternyata jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II atas SHM Nomor 00584 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, maka penerbitan SHM Nomor 00584 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat secara hukum juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
15. Bahwa oleh karena ternyata jual beli atas SHM Nomor 00584 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II serta penerbitan SHM Nomor 00584 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, maka perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III juga secara hukum juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
16. Bahwa oleh karena perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III juga tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, dan oleh karena ternyata SHM Nomor 00584 sampai dengan sekarang ini masih dibawa oleh Tergugat III, maka Tergugat III wajib dihukum untuk menyerahkan SHM Nomor 00584 tersebut kepada Penggugat tanpa pembebanan apapun, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
17. Bahwa oleh karena perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, maka pemasangan plang/tulisan di rumah Penggugat dengan tulisan: Dijual Cepat Rumah Luas 461 m<sup>2</sup>, Gg. 06, RT. 06/RW. 01 Undaan Lor, hubungi 085 642 517 871, 085 627 538 45, 085 640 242 940 juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
18. Bahwa oleh karena pemasangan plang/tulisan sebagaimana tersebut pada *posita* nomor 17 di atas adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum, maka Tergugat III dihukum untuk mencabut/mengambil kembali plang/tulisan tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I yang telah beriktika d tidak baik tersebut di atas, maka Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sejumlah Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

1. Penggugat kehilangan uang yang dibawa Tergugat I sejumlah:  
Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah);
2. Penggugat kehilangan keuntungan dari modal usaha yang dijanjikan oleh Tergugat I sejumlah: Rp1.500,00 (seribu lima ratus rupiah) per 1 (satu) potong baju, dan apabila dirata-rata setiap bulan sekitar :  
Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), dimulai dari bulan Mei 2015 s/d bulan Januari 2016, sehingga 8 bulan x Rp10.000.000,00 =  
Rp80.000.000,00 (delapan juta rupiah);

Sehingga kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sejumlah:

Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya perbuatan dari Tergugat I tersebut, Penggugat telah melakukan upaya-upaya untuk menyelesaikan kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga telah mengganggu pekerjaan Penggugat, karena telah menyita waktu, tenaga dan pikiran yang mengakibatkan tekanan batin Penggugat , yang kalau dihitung dengan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Bahwa untuk itu Tergugat I wajib dihukum untuk membayar kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

20. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti yang sah dan kuat menurut undang-undang, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus agar berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun upaya hukum lainnya;

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

Dalam Provisi

Halaman 5 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum kepada Tergugat III untuk mencabut/mengambil plang/tulisan yang dipasang dirumah Penggugat dengan tulisan: Dijual Cepat Rumah Luas 461 m<sup>2</sup>, Gg. 06, RT. 06/RW. 01 Undaan Lor, hubungi 085 642 517 871, 085 627 538 45, 085 640 242 940;

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum, bahwa Tergugat I telah berjanji kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada *posita* nomor 4 gugatan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah terbukti beriktikad tidak baik, karena tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana kesepakatan bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, maka perbuatan Tergugat I tersebut telah ingkar janji (*wanprestasi*) yang telah merugikan Penggugat;
4. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa balik nama SHM Nomor 00584 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I didasarkan atas jual beli yang pura-pura (hanya memenuhi syarat administrasi saja biar pinjaman uangnya di Tergugat III bisa cair oleh karena yang mempunyai usaha adalah Tergugat I), maka jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II atas SHM Nomor 00584 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
5. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa penerbitan SHM Nomor 00584 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat, adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
6. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat III untuk menyerahkan SHM Nomor 00584 kepada Penggugat tanpa pembebanan apapun, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
8. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa pemasangan plang/tulisan di rumah Penggugat dengan tulisan: Dijual Cepat Rumah Luas: 461 m<sup>2</sup>, Gg. 06, RT. 06/RW. 01 Undaan Lor, hubungi 085 642 517 871, 085 627 538 45, 085 640 242 940, adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;

Halaman 6 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum kepada Tergugat I untuk memberikan ganti rugi baik secara materiil maupun secara immateriil sejumlah: Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang perinciannya sebagaimana tersebut pada *posita* nomor 19 gugatan Penggugat dalam perkara ini, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
10. Menghukum kepada Tergugat I dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa ( *dwangsom*) sejumlah: Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan uang ganti rugi dan SHM Nomor 00584 kepada Penggugat, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad* ), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun upaya hukum lainnya;
13. Menghukum kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsida

Atau, apabila Pengadilan Negeri Kudus berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana berdasarkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- I. Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena menyalahi ketentuan kewenangan absolut
  1. Bahwa Amandemen Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 *juncto* Pasal 18 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman pada intinya menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman yang berada di bawah Mahkamah Agung adalah:
    - a. Peradilan Umum;
    - b. Peradilan Agama;
    - c. Peradilan Militer;
    - d. Peradilan Tata Usaha;
  2. Selanjutnya undang-undang yang menjadi dasar keberadaan masing-masing dari empat lingkungan peradilan tersebut sudah secara tegas menentukan batas yurisdiksi kewenangan mengadili;

Halaman 7 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017

**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

3. Bahwa berdasarkan Pasal 49 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah berdasarkan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, maka kewenangan Peradilan Agama meliputi juga perkara-perkara di bidang ekonomi syariah. Selanjutnya di dalam Penjelasan Pasal 1 angka 37 tentang perubahan Pasal 49 pada poin (i) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, yang meliputi sebelas macam yang salah satunya adalah bank syariah dan pembiayaan syariah;
4. Bahwa di dalam penjelasan Pasal 1 angka 37 tentang Perubahan Pasal 49 Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menyebutkan, yang dimaksud dengan "antara orang-orang yang beragama Islam" adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan pasal ini”;
5. Bahwa Pasal 55 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang pada intinya menyebutkan bahwa sengketa terkait dengan Perbankan Syariah diajukan ke Peradilan Agama kecuali ditentukan lain dalam akad;
6. Bahwa Pasal 55 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah diuji materiil oleh Mahkamah Konstitusi (MK) dengan putusannya nomor 93/PUU-X/2012 , tanggal 28 Maret 2013 dan diucapkan dalam sidang pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada tanggal 29 Agustus 2013, sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi tersebut Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa perbankan syariah;

Halaman 8 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



7. Bahwa Tergugat II adalah institusi perbankan syariah yang menjalankan usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah berdasarkan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah , sehingga ketentuan berdasarkan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah khususnya terkait dengan peradilan yang berwenang mengadili apabila ada sengketa terkait dengan perbankan syariah antara Tergugat II termasuk Penggugat, maka pengadilan yang berwenang adalah Peradilan Agama;
8. Jelas dan tegas diakui oleh Penggugat salah satu dasar dan alasan pengajuan gugatan *a quo* ternyata terkait proses pembiayaan yang diberikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga sudah sewajarnya apabila Majelis Hakim perkara *a quo* menyatakan dalam putusan sela bahwa Pengadilan Negeri Kudus tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
- II. Eksepsi Penggugat tidak berwenang dan tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Tergugat II (*diskualifikasi in person*)
  9. Bahwa Penggugat tidak berwenang dan tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, oleh karena jelas dan tegas bahwa Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II berkenaan dengan kesepakatan dan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (*quad non*) terkait SHM Nomor 00584/Desa/Kelurahan Undaan Lor;  
Bahwa Penggugat merasa sebagai pemilik atas tanah yang saat ini dijamin pada Tergugat II oleh Tergugat I, padahal jelas SHM Nomor 00584/Desa/Kelurahan Undaan Lor bukan atas nama Penggugat tapi Tergugat I, sehingga adalah jelas dan tegas Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II , karena tidak lah terdapat hubungan hukum baik sebagai nasabah dengan bank ataupun selaku si pemilik jaminan dengan si yang menerima jaminan atas suatu pembiayaan;
  10. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R .I. Nomor 294 K/Sip/1971, tertanggal 7 Juli 1971, disebutkan bahwa: “Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan.”;



Sehingga adalah tegas suatu gugatan hanya dapat diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan;

11. Bahwa terhadap seluruh proses pembiayaan sebagaimana Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 09 dibuat oleh dan di hadapan Lianty Achwas, S.H., Notaris di Kudus, tanggal 13 Mei 2015 yang telah pula membebaninya dengan Hak Tanggungan peringkat I (pertama), sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02545/2015, tanggal 20 Agustus 2015, terlebih pula telah terbit dan dibuat serta disahkan oleh dan di hadapan institusi kenegaraan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus adalah telah dibuat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh Pejabat Negara yang berwenang, sehingga Tergugat II telah melakukan tindakannya berdasarkan iktidat baik sesuai dengan Pasal 1338 *juncto* Pasal 1340 *juncto* Pasal 1341 KUHPerdara, maka Tergugat II berhak untuk dilindungi undang-undang dan wajib secara hukum untuk tidak menanggung kerugian dari adanya gugatan *a quo*;
12. Bahwa oleh karena jelas dan tegas Penggugat tidak mempunyai dasar dan alasan apapun secara hukum atas hak milik secara mutlak atas SHM Nomor 00584/Desa/Kelurahan Undaan Lor dalam perkara *a quo*, maka adalah patut secara hukum menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak diterima;
13. Bahwa Penggugat tidak berwenang dan tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan kepada Tergugat II, oleh karena jelas dan tegas antara Penggugat dengan Tergugat II tidak mempunyai hubungan dan alasan apapun secara hukum untuk dijadikan dasar oleh Penggugat menjadikan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
14. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R .I. Nomor 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 menyatakan bahwa: "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum;
15. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R .I. Nomor 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa: "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";



16. Bahwa adalah jelas dan tegas serta diakui pula oleh Penggugat dimana antara Penggugat dengan Tergugat II tidak terikat hubungan hukum apapun baik selaku nasabah dengan Bank atau debitur dengan krediturnya;

17. Bahwa oleh karena Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka adalah patut secara hukum menyatakan gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak diterima atau pula mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara;

III. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuri libelli*)

18. Bahwa Penggugat dalam menyusun *posita* gugatan tidak jelas apakah masuk dalam kualifikasi *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum;

19. Bahwa *posita* gugatan *a quo* secara keseluruhan membahas mengenai adanya hubungan dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I selaku teman lama antara Penggugat dengan Tergugat I, sebagaimana secara eksplisit disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*;

20. Bahwa kemudian dalam *posita* gugatan *a quo* Penggugat menyatakan secara tegas dan mengakui pada butir 3 (tiga) gugatan *a quo* “.....jika sertifikat rumah milik Penggugat telah dibeli oleh Tergugat I dengan harga Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat I masih kurang bayar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)...”, sehingga pernyataannya tersebut merupakan bukti sempurna yang tidak dapat dibantah lagi, karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR *juncto* Pasal 1925 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana hal ini dapat diduga serta dikwalifisir pula jika pun terjadi dan terdapat perjanjian dan atau kesepakatan terkait SHM Nomor 00584/Desa/Kelurahan Undaan Lor antara Penggugat dengan Tergugat I, maka terbukti antara Penggugat dan Tergugat I ada hubungan perjanjian yang ternyata menurut Penggugat kewajiban Tergugat I kepada Penggugat tidak dipenuhi, sehingga hal ini adalah suatu perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat; Sehingga dalil Penggugat tersebut di atas, merupakan bukti sempurna yang tidak dapat dibantah lagi karena dinyatakan di depan Majelis Hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 174 HIR *juncto* Pasal 1925 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;



Pasal 1925 KUHP data: "Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu";

21. Bahwa selanjutnya dalam perkara *a quo*, Penggugat dalam *petitumnya* bermaksud meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan:

"Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa kesepakatan kerjasama modal usaha antara Penggugat dan Tergugat I batal demi hukum karena Tergugat I telah ingkar janji (*wanprestatie*)....";

"Menyatakan dan menetapkan...perbuatan Tergugat I tersebut melawan hukum....";

"Menyatakan dan menetapkan ... perbuatan Tergugat II telah melawan hukum ....";

padahal faktanya Penggugat dalam *positanya* jelas mendalilkan gugatannya berdasarkan *wanprestasi*, sehingga tidak ada kesinambungan antara *posita* dan *petitum*, maka gugatan yang demikian bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1075 K/Sip/1980, tertanggal 8 Desember 1988, yang prinsipnya: " Karena *petitum* bertentangan dengan *posita* gugatan, gugatan tidak dapat diterima";

Maka dengan demikian gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan putusan Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., tanggal 4 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00584 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I didasarkan atas jual beli yang pura-pura (hanya memenuhi syarat administrasi saja biar pinjaman uangnya di Tergugat III bisa cair, oleh karena yang mempunyai usaha adalah Tergugat I), maka jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00584 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa penerbitan Setipikat Hak Milik Nomor 00584 atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat III untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00584 kepada Penggugat tanpa pembebanan apapun, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
6. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa pemasangan Plang/tulisan di rumah Penggugat dengan tulisan: Dijual Cepat Rumah Luas: 461 m<sup>2</sup>, Gg. 06, RT. 06/RW. 01 Undaan Lor, hubungi 085 642 517 871, 085 627 538 45, 085 640 242 940, adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.036.000,00 (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 317/P DT/2016/PT.SMG., tanggal 29 September 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;  
Dalam Provisi
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 04 Mei 2016 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., yang dimohonkan banding tersebut;  
Dalam Eksepsi

Halaman 13 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menkuatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 4 Mei 2016 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 4 Mei 2016 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua ting kat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 25 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 317/P DT/2016/PT.Smg., *juncto* Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/ Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon/Tergugat I, II/Para Turut Terbanding pada tanggal 23 November 2016 dan 24 November 2016, namun Termohon Kasasi/ Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II/ Para Turut Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan s aksama, 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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang) telah salah menerapkan hukum dan salah dalam memberi pertimbangan hukum:

Halaman 14 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017

#### 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

- Bahwa pada dasarnya Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangan putusannya telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atas Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., tersebut haruslah dibatalkan, namun berbeda dengan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., tersebut telah dengan seksama dan benar dalam menerapkan hukum dan tidak melanggar hukum yang berlaku serta tidak lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;
- Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., yang sama sekali tidak mempertimbangkan keputusan dari Pengadilan Negeri Kudus yang sudah jelas-jelas mengetahui peristiwa hukum dan fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap di persidangan, dan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut juga sama sekali tidak memperhatikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kudus, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang juga sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan ataupun dalil-dalil hukum dalam memberikan pertimbangan dan hanya mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki pihak Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Turut Terbanding dan tanpa mempertimbangkan bukti-bukti maupun fakta-fakta dari pihak Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dan itu dirasa Pengadilan Tinggi Semarang hanya memutuskan dalam pertimbangan putusannya berat sepihak dan hanya menguntungkan dari pihak (Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Turut Terbanding) tanpa melihat kerugian-kerugian yang diderita Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa";

Halaman 15 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., yang dalam pertimbangannya tanpa memperhatikan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Kudus dan tanpa memberikan dasar dan alasan dalam memberikan pertimbangan dan dirasa berat sebelah (Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi semula Para Tergugat/Para Turut Terbanding), maka dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., adalah tidak cukup dan sepatutnya harus dibatalkan, dan Yth. Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. dapat menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds.;

2. Bahwa *Judex Facti* tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang) pada halaman 14 - 15 putusannya, *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya dan tidak cermat dalam memahami pokok perkara, adapun pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 14 – 15 adalah:

- Menimbang, bahwa dalam bukti T.I-1 yang sama dengan T.II-5 dan T.III-7 yakni Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tanggal 13 Mei 2015, dibuat oleh dan di hadapan Lianty Achwas, S.H., PPAT di Kudus, disebutkan bahwa jual beli antara Kuwarti (Penggugat) sebagai penjual dengan Lili Octaferu (Tergugat I) sebagai pembeli, jual beli terhadap Hak Milik Nomor 584/Undaan Lor atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 31-10-2001, Nomor 207/Undaan Lor/2001, seluas ± 461 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat ratus enam puluh satu meter persegi), jual beli meliputi bangunan yang ada di atasnya;
- Menimbang, bahwa Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tanggal 13 Mei 2015, dibuat oleh dan di hadapan PPAT Lianty Achwas, S.H., adalah merupakan bukti otentik yang dibuat di hadapan pejabat publik yang berwenang berdasarkan undang-undang, sehingga mempunyai nilai pembuktian yang sempurna;
- Menimbang, bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor 231/2015 tersebut dihadiri oleh pihak yang melakukan penerbitan hukum jual beli yaitu Kuwarti (Penggugat) sebagai penjual dan Lili Octaferu (Tergugat I) sebagai pembeli. Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 16 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa sebagai bukti kebenaran dan kesungguhan Penggugat dan Tergugat I dalam pelaksanaan jual beli tanah sertifikat Nomor 00584/Undaan Lor, maka Akta Jual Beli Nomor 231/2015 telah ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I, para saksi dan PPAT;
- Menimbang, bahwa adanya kesungguhan jual beli antara Kuwarti sebagai penjual dan Lili Octaferu sebagai pembeli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/Undaan Lor diperkuat pula dengan adanya Surat Perjanjian Pengosongan antara Kuwarti dengan Lili Octaferu (bukti T.III-8) yang pada pokoknya bahwa pihak kedua (Lili Octaferu) telah membeli tanah tersebut dari pihak pertama (Kuwarti) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 231/2015 tanggal 13 Mei 2015, dan bahwa pihak pertama (Kuwarti) dengan penjualan atas persil tersebut harus pula mengosongkan tanah dan bangunan rumah di atas tanah yang dihuninya tersebut sebagaimana mestinya;
- Menimbang, bahwa Lili Octaferu (Tergugat I) selaku pihak yang mengadakan jual beli dengan Penggugat sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, dalam jawabannya di persidangan secara lisan terhadap gugatan Penggugat menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah secara hukum;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, jual beli antara Penggugat dan Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/Undaan Lor sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tanggal 13 Mei 2015 adalah menurut hukum;  
Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas dari Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang diambil oleh Pengadilan tingkat banding, dengan alasan:
  1. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:
    - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
    - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
    - c. Suatu hal tertentu;
    - d. Sebab yang halal;

Halaman 17 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



Adapun syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subjek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subjektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, artinya adalah perjanjian tersebut menjadi batal apabila ada yang memohonkan pembatalan. Sedangkan tidak dipenuhinya syarat objektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

2. Berdasarkan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan", sedangkan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan: "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum";

3. Bahwa terkait dengan hal tersebut, perlu kiranya dipedomani putusan-putusan Mahkamah Agung R.I. yang telah menjadi Yurisprudensi tetap, antara lain:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973, kaidahnya menyatakan: "Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad yang tidak jujur";

4. Selain hal tersebut di atas, adapun faktor-faktor yang juga dapat menyebabkan suatu akta menjadi batal atau dapat dibatalkan adalah sebagai berikut:

- 1) Ketidcakapan dan ketidakwenangan dalam bertindak;
- 2) Cacat dalam kehendak;  
KUHPerdata (Pasal 1322 – Pasal 1328 KUHPerdata) menetapkan secara limitatif adanya cacat kehendak, yakni kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*);
  - a. Kekeliruan dan Penipuan.



Dikatakan penipuan apabila seseorang dengan sengaja dengan kehendak dan pengetahuan memunculkan kesesatan pada orang lain. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja bilamana suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga suatu informasi keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lain. Di dalam praktik penipuan dan kekhilafan menunjukkan perkaitan yang erat, tetapi ada pula sejumlah perbedaan;

b. Ancaman.

Ancaman terjadi bilamana seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yakni dengan melawan hukum, mengancam dan menimbulkan kerugian pada diri orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga. Ancaman tersebut sedemikian menimbulkan ketakutan, sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Kehendak betul telah dinyatakan, tetapi kehendak tersebut muncul sebagai akibat adanya ancaman;

c. Penyalahgunaan Keadaan.

Penyalahgunaan keadaan adalah keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Keadaan khusus ini terjadi karena keadaan memaksa/darurat, keadaan kejiwaan tidak normal atau kurang pengalaman;

3) Bertentangan dengan undang-undang;

4) Bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan baik;



Dalam hal ini Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak mempunyai pengalaman apapun atau kurangnya pengalaman dalam hal pembuatan perjanjian, terlebih dalam memahami dari pembuatan perjanjian Akta Notaris, dan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding juga merasa dibohongi oleh Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding, karena pada dasarnya Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak ada niat sedikitpun melakukan jual beli rumah, karena diketahui rumah tersebut adalah satu-satunya tempat yang ditinggali oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding bersama dengan keluarganya. Sedangkan semua dari adanya Akta Jual Beli sampai dijadikan agunan di Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding oleh Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I, itu semua adalah design dari Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I; Maka dengan adanya sebab-sebab dilanggarnya syarat objektif dalam perjanjian tersebut oleh suatu hal tertentu dan suatu sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

5. Berdasarkan penggunaan dasar hukum yang tepat di atas, putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kudus, Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015, PPAT Lianty Achwas, S.H., sudah mencukupi untuk dikatakan tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum. Dan kepada Yth. Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. dapat menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., tertanggal 29 September 2016 serta dapat mengadili sendiri dalam perkara *a quo*;



6. Bahwa berdasarkan bukti TI-3 dan TIII-8 berupa fotocopy Surat Perjanjian Pengosongan tanah dan bangunan yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding, justru dalam hal ini Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding lah yang merasa dibohongi pada waktu penulisan ataupun tanda tangan, apapun karena Penggugat hanya disuruh menandatangani surat-surat kosong maupun yang sudah ada oleh pihak Tergugat III (Bank BRI Syariah KCP Kudus). Hal ini diperkuat dengan keterangan saksi yang diajukan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding: Maslah dan Edy Pranoto, S.E., dalam persidangan tingkat pertama Pengadilan Negeri Kudus yang menyatakan dalam sumpah bahwa semua yang melakukan agar pinjaman di Bank BRI Syariah KCP Kudus (Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding) bisa cair adalah Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding, karena diketahui bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak bisa mengambil pinjaman lain di Bank manapun karena sudah *blacklist* dan kurangnya pengetahuan dari Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding mengenai hal yang menyangkut perbankan;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian alasan di atas sudah sepatutnya, layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI. I. membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang dengan Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., dan menguatkan Putusan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds.;
3. Bahwa *Judex Facti* mengabaikan fakta peristiwa yang menjadi penyebab munculnya permasalahan batalnya Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015, PPAT Lianty Achwas, S.H., dan adanya jual beli pura-pura;
- 1) Permasalahan pokok perkara yang muncul dalam perkara *a quo* diakibatkan karena:



- Bahwa jual beli antara Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I adalah yang sebenarnya bukan jual beli asli, dalam kenyataannya itu hanyalah karena adanya perjanjian secara lisan berupa kerjasama dalam bidang konveksi yang notabene pemilik dari usaha konveksi tersebut adalah Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I, yang mana Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dijanjikan akan diberikan keuntungan dari usaha tersebut, dan dalam hal peminjaman hutang di Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding semua pembayaran adalah kewajiban dari Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I tanpa melibatkan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding, akan tetapi Pemohon Kasasi ingkar janji (*wanprestasi*) dan mempunyai iktikad tidak baik terhadap Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan tidak diberikan keuntungan dari usaha konveksi tersebut, padahal semua uang dari pencairan sudah diberikan kepada Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan parahnya Turut Termohon I semula Tergugat I ingin menjual rumah milik Pemohon Kasasi semula Penggugat, padahal rumah tersebut sesuai kesepakatan bersama Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I hanya meminjam sertifikat SHM Nomor 00584, yang terletak di Desa Undaan Lor RT.06/RW.01, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, yang mana dalam hal ini hanya nantinya bukan karena jual beli melainkan kesepakatan kerjasama usaha konveksi. Dan ini sudah dibuktikan dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding di hadapan Majelis Hakim pada waktu itu di persidangan Pengadilan Negeri Kudus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan bukti TIII-2 berupa fotocopy Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Nomor B.423/SP3/0613/05/2015 , tertanggal 12 Mei 2015 tertulis dengan jelas adanya perbedaan data dimana fasilitas pembiayaan adalah Murabahah bil Wakalah , akan tetapi ternyata tujuan dari pembiayaan tersebut dengan jelas untuk modal kerja. Jadi Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding mengakui bahwa jual beli tersebut hanya pura-pura yang didasari adanya kerjasama usaha yang notabene usaha tersebut adalah milik Tergugat I dengan mengajak Penggugat dalam usaha tersebut, dan itu membuktikan tidak ada jual beli SHM Nomor 00584 antara Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I , yang ada hanyalah SHM Nomor 00584 dijadikan tambahan jaminan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding kepada Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I untuk kegiatan usaha bersama. Hal ini juga diperkuat dengan bukti P-8 berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor 000/115/27.08/12/2016 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Undaan Lor Edy Pranoto, S.E., yang pada intinya menerangkan bahwa SHM Nomor 00584 atas nama Kuwarti (Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding) yang dipinjamkan kepada Lili Octaferu (Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I) bermula dari kesepakatan atas dasar kerjasama dalam penanaman modal usaha bersama di bidang usaha konveksi. Dan ini juga sesuai dengan keterangan saksi Edy Paranoto, S.E., yaitu selaku Kepala Desa Undaan Lor yang menerangkan dalam sumpah bahwa menguatkan bukti P-8 berupa fotocopy Surat Keterangan Nomor 000/115/27.08/12/2016 dahulu pada saat Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding, Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding menemui saksi Edy Paranoto, S.E. di Kantor Balai Desa Undaan Lor untuk meminta surat-surat keperluan untuk pencairan pinjaman di Bank BRI Syariah KCP Kudus, dalam hal itu Edy Paranoto, S.E. , m enanyakan apa keperluan dari permintaan surat-surat tersebut, dan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding menjawabnya untuk keperluan pengambilan pinjaman bukan untuk jual beli rumah SHM Nomor 00584 atas nama Kuwarti

Halaman 23 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding);

- Dengan berdasarkan keterangan fakta-fakta di atas telah mengungkapkan fakta bahwa tidak ada jual beli sah melainkan hanya peminjaman untuk modal usaha konveksi yang notabene milik dari Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I;
- 2) Bahwa fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Kudus yang dapat membuktikan bahwa sepatutnya dan layak akan batalnya Akta Jual Beli Nomor 231/2015 , tertanggal 13 Mei 2015 PPAT Lianty Achwas, S.H., adalah:
  - a. Mengenai taksiran harga pemicu dari fakta adanya jual beli pura-pura
    - Bahwa saksi yang diajukan Pemohon Kasasi dalam persidangan di Pengadilan Negeri Kudus adalah Edy Paranoto, S.E. , y aitu selaku Kepala Desa Undaan Lor yang mengetahui harga pasaran tanah yang ada di Desa Undaan Lor dan seorang ahli yang juga berkompeten dalam naungan kerjanya di Desa Undaan Lor. Dalam hal ini sumber data harga pasar tanah bisa diperoleh di berbagai sumber , diantaranya berasal dari PPAT, Notaris, Lurah/Kepala Desa, Agen Properti, penawaran penjualan properti baik melalui media cetak, brosur, pameran dan sebagainya;
    - Bahwa faktanya saksi yang diajukan Termohon Kasasi Arif Setiyawan di persidangan Pengadilan Negeri Kudus adalah karyawan Bank BRI Syariah KCP Kudus yang dahulunya pada saat survei sebelum pencairan dana, menanyakan dan meminta keterangan harga tanah untuk SHM Nomor 584 kepada Kepala Desa Undaan Lor Edy Pranoto, S.E. , yang mana keterangan tersebut dijadikan syarat pencairan untuk menentukan berapa taksiran dana yang akan dicairkan. Dengan demikian Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding sudah sangat jelas mempercayai keterangan yang diperoleh dari Kepala Desa Undaan Lor, dimana dalam hal ini menjadi saksi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding di persidangan Pengadilan Negeri Kudus, namun pada kenyataannya ternyata dalam memori Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding memutarbalikkan fakta , yaitu dengan mengkambinghitamkan saksi Arif Setiyawan dengan menyalahkan keterangan saksi dengan dalih tidak kompeten;

Halaman 24 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



- Bahwa sedangkan dari harga transaksi yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015 PPAT Lianty Achwas, S.H., yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II tertulis dengan jelas bahwa rumah tanah objek sengketa tersebut dihargai sejumlah Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah). Dengan demikian rumah tanah objek sengketa hanya dihargai ± Rp125.000,00 (lebih kurang seratus dua puluh lima ribu rupiah), hal ini bertentangan dengan saksi: Edy Pranoto, S.E., selaku Kepala Desa Undaan Lor yang menyatakan bahwa harga tanah per meter di Desa Undaan Lor tahun 2015 berkisar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan seharusnya rumah tanah SHM Nomor 00584 dihargai seharga ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Secara logika dan akal sehat, tidak mungkin tanah dan rumah seluas ±461 m<sup>2</sup> (lebih kurang empat ratus enam puluh satu meter persegi), terletak di Desa Undaan Lor RT.06/RW.01 Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus dengan nilai pasar pada waktu itu mencapai ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dijual Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding kepada Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dengan harga hanya Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) dan dalam hal penentuan harga Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II, Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tidak tahu tentang pencantuman harga tanah SHM Nomor 00584, hal itu cukup membuktikan bahwa dalam proses pembuatan perjanjian jual beli tersebut terdapat unsur ke pura-puraan dan rekayasa. Dan lebih jelasnya bahwa di dalam praktek sudah menjadi kebiasaan dalam Akta Jual Beli yang dicantumkan harga lebih rendah dari harga yang disepakati untuk menghindari pajak yang lebih besar, yang tentunya hal ini tidak dibenarkan secara hukum, dan hal tersebut juga tidak sesuai dengan karakter yuridis dari Akta Notaris/akta otentik, karena akta harus dibuat sesuai dengan apa yang diminta oleh para pihak dan bukan dari keinginan Notaris sendiri. Sedangkan diketahui dalam perkara *a quo* ini berdasarkan bukti T.III-7 dengan jelas menyebutkan tanah objek sengketa tersebut

Halaman 25 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



dihargai sejumlah Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah), yang seharusnya rumah tanah SHM Nomor 00584 dihargai seharga ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dan ini jelas akta tersebut dibuat atas dasar keinginan Notaris bukan dari para pihak;

- Selain dari pada itu Notaris Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II dapat masuk dalam ranah perkara pidana yang berkaitan dengan aspek formal Akta Notaris, pihak Penyidik, Penuntut Umum dan Hakim akan memasukkan Notaris telah melakukan tindakan hukum: “Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP)”. Selain itu Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I juga dapat masuk dalam ranah perkara pidana Pasal 266 KUHP ayat (2). Dalam hal ini Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015, PPAT Lianty Achwas, S.H., dengan mencantumkan keterangan harga jual beli tanah objek sengketa tersebut dihargai sejumlah Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah); Hal ini dianggap tidak wajar dan tidak sesuai yang telah disepakati oleh para pihak dan menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam bukti TIII-3 yang dibuat Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II tertulis dengan jelas pada Pasal 2 tentang fasilitas pembiayaan dan harga dari Bank dengan rincian harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga Akta Jual Beli bukti TII-5 yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi semula Tergugat II/Turut Terbanding II terdapat perbedaan data yang sudah sangat jelas ada unsur rekayasa dan kebohongan dalam proses jual beli SHM Nomor 00584 tersebut. Dan ini juga bertentangan dengan saksi Tergugat III: Arif Setiawan yang menyatakan bahwa rumah tanah objek sengketa telah dijual dengan harga Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I masih kurang Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Akan tetapi Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp500.000.000,00 ( lima ratus juta rupiah) , sehingga hal ini sangat jelas dan tegas bahwa adanya kepura-puraan dan rekayasa dalam jual beli rumah tanah objek sengketa SHM Nomor 00584, yang terletak di Desa Undaan Lor RT.06/RW.01 Kecamatan Undaan , Kabupaten Kudus , dan dengan adanya perbedaan harga tersebut tidak masuk akal dan mengada-ada;
- Bahwa saksi Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding Arif Setiyawan juga menyatakan bahwa nilai tanah Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan taksiran dengan harga Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Sehingga hal ini sangat jelas dan tegas bahwa adanya kepura-puraan dan rekayasa dalam jual beli rumah tanah objek sengketa SHM Nomor 00584, yang terletak di Desa Undaan Lor RT.06/RW.01 Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus;

Halaman 27 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



- Bahwa dengan fakta di atas dan berdasarkan keterangan dari saksi Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding Edi Paranoto, S.E. . yaitu selaku Kepala Desa Undaan Lor dan saksi Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding Arif Setiyawan ternyata dapat mengungkapkan fakta yang sebenarnya di muka persidangan, dan dari keterangan saksi tersebut tidak ada satupun dari pihak Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding maupun Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I yang keberatan dari kesaksian tersebut , sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya pertimbangan *Judex Facti* halaman 14 dan halaman 15 mengenai sahnya menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 231/2015 , tertanggal 13 Mei 2015 , PPAT Lianty Achwas, S.H., harus dibatalkan , dan dengan dibatalkannya Akta Jual Beli tersebut, segala sesuatu yang diakibatkannya secara keseluruhan batal demi hukum.

3) Bahwa dengan adanya perbuatan ingkar janji ( *wanprestasi*) dan proses jual beli pura-pura sebagaimana keterangan di atas, yang mana didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad yang tidak jujur dari Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding , sehingga menyebabkan semua yang diakibatkan dari adanya *wanprestasi* maupun perbuatan yang tidak jujur dan tidak wajar tersebut, perkara *a quo* secara hukum tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum sebagaimana dalam surat gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dengan berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdata, menyebutkan: "Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya dst.";



- 4) Fakta bahwa jual beli tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00584 antara Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I yang mana ternyata didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar dan terdapat unsur pura-pura, kebohongan, penipuan, kekhilafan/kekeliruan yang nyata dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara, maka Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015 adalah tidak sah dan dapat dibatalkan. Sebagaimana mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1973, kaidahnya menyatakan: "Meskipun jual beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau iktikad yang tidak jujur";
- 5) Bahwa Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I telah terbukti beriktikad tidak baik dengan membalik nama SHM Nomor 00584 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding didasarkan atas jual beli yang pura-pura (hanya memenuhi syarat administrasi saja biar pinjaman uangnya di Tergugat III bisa cair, oleh karena yang mempunyai usaha adalah Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding), maka jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II atas SHM Nomor 00584 tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
4. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan pada halaman 16 dan halaman 17 pada pokoknya:
  - Menimbang, bahwa karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 584/Undaan Lor sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh dan di hadapan Lianty Achwas, S.H., PPAT di Kudus, adalah sah menurut hukum, maka perbuatan Tergugat I menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/Undaan Lor sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 419/2015, tanggal 10 Agustus dan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02545/2015 dan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/2015 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/Undaan Lor, adalah sah menurut hukum;

Halaman 29 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



Bahwa pertimbangan tersebut adalah keliru dan layaknya dibatalkan, adapun alasannya sebagai berikut:

- Bahwa dalam kenyataannya pencairan dana yang diterima oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding berdasarkan bukti P-7 tertanggal 12 Mei 2015 sedangkan bukti TII-5 dan bukti TIII-3 yang dibuat oleh Lianty Achwas, S.H., prosesnya ternyata pada tanggal, bulan, tahun yang sama yaitu tertanggal 13 Mei 2015 dan dengan harga yang berbeda, dimana pada Akta Jual Beli tertulis Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah), sedangkan pada Akta Pembiayaan Murabahah Nomor 09 dibuat oleh dan di hadapan Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan dengan didahuluinya pencairan sebelum proses secara logika ini sangat membuktikan dan hal ini tidak mungkin terjadi karena sangat jelas dan tegas terdapat unsur pura-pura dan rekayasa yang semuanya didesign oleh Termohon Kasasi semula Tergugat II/Pembanding (Bank BRI Syariah KCP Kudus);
- Bahwa dengan kebenaran tersebut di atas sudah jelas adanya unsur pura-pura dan rekayasa yang menjadikan Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tertanggal 13 Mei 2015, PPAT oleh Lianty Achwas, S.H., antara Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga berakibat batal demi hukum. Maka penerbitan SHM Nomor 00584 atas nama Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I oleh Turut Termohon Kasasi III semula Turut Tergugat/Turut Terbanding III (BPN) Kudus secara hukum juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum. Dengan demikian Perjanjian Kredit antara Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dengan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding juga secara hukum juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena perjanjian kredit antara Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I dengan Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding juga tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum dan oleh karena ternyata SHM Nomor 00584 sampai dengan sekarang ini masih dibawa oleh Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding, maka Termohon Kasasi semula Tergugat III/Pembanding wajib untuk menyerahkan SHM Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding tanpa pembebanan apapun, terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
- 5. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan pada halaman 18 pada pokoknya:
  - Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalil pokok gugatan Terbanding semula tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan yang sah menurut hukum, maka gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;
  - Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Putusan Negeri Kudus tanggal 4 Mei 2016, Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., dalam pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;Bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut adalah keliru dan layaknya dibatalkan, adapun alasannya sebagai berikut:
  - Bahwa dalam kenyataannya dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan di tingkat pertama Pengadilan Negeri Kudus, nyata-nyata Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya berdasarkan hukum yang sah. Maka dari itu sudah selayaknya gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding dapat diterima dan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Kds., yang dibacakan dalam sidang terbuka pada tanggal 4 Mei 2016 dan menolak Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 317/PDT/2016/PT.SMG., tertanggal 29 September 2016;
  - Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 31 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017



Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 21 November 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 584/Undaan Lor sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 231/2015, tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Lianty Achwas, S.H., PPAT di Kudus, adalah sah menurut hukum, maka perbuatan Tergugat I menjaminkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 584/Undaan Lor sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 419/2015, tanggal 13 Agustus 2015 adalah sah menurut hukum, dan diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 02545/2015 serta balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00584/2015 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I adalah sah menurut hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **KUWARTI BINTI SIDIQ** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd/Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.  
Ttd/H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd/ Susi Saptati, S.H., M.H.

### Biaya Kasasi:

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 R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata



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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 34 dari 34 hal. Put. Nomor 1295 K/Pdt/2017