



PUTUSAN
Nomor 1692 K/Pdt./2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. JIMBRUK, bertempat tinggal di Gang Mangga Nomor 121, Seturan, RT 012 RW 001, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada RM. H. Setyohardjo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat "RM. Setyohardjo, S.H. & Associates", beralamat di Jalan Parangtritis Km. 3.5, Perumahan Griya Perwita Regency, Kavling Manaquin Nomor 1, Sewon, Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. Ny. FRIDA MILLASARI, bertempat tinggal di Jagalan, RT 001 RW -, Desa Jagalan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arya W. Kusumah, S.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat - Pengacara & Konsultan Hukum "Arya W. Kusumah, S.H., & Rekan" beralamat di Jalan Mayjen Sutoyo Nomor 51, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015;

2. Drs. H. M. WAKHIRUN AL RASYID, bertempat tinggal di Jalan Ki Panjawi Nomor 6 B, Rejowinangun, Yogyakarta;

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

D a n:

1. Drg. WIRYANI BUDHI LESTARI, bertempat tinggal di Tegal Lempuyangan DN 3/45, RT 005 RW 002, Kelurahan Bausasran, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta;

2. YOGA PRANATA, S.H., sebagai Pengganti Notaris Tri Agus Haryono, S.H., bertempat tinggal di Jalan Ngorojo Nomor 3, Gowok, Caturtunggal, Depok, Sleman;

Turut Termohon Kasasi I, II dahulu Turut Tergugat I, II/Terbanding III, IV;

Halaman 1 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2011 Penggugat pada awalnya mengajukan pinjaman uang kepada sebuah "lembaga" pendanaan keuangan yang bernama Daspapan beralamat di Jalan Ki Penjawi Nomor 6 B, Rejowinangun, Yogyakarta, yang dipimpin oleh orang yang bernama Drs. H. M. Wakhirun Al Rasyid atau Tergugat II dengan pengajuan pinjaman dan telah disetujui sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9480/Caturtunggal yang terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman sebagaimana bukti tanda terima kwitansi tanggal 16 Agustus 2011;
2. Bahwa dari pinjaman sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tersebut secara fakta setelah dipotong biaya macam-macam oleh Tergugat II, sehingga Penggugat hanya menerima sebesar Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah);
3. Bahwa terhadap pinjaman dana dimaksud telah dilakukan suatu pengikatan-pengikatan berupa Perjanjian Kesepakatan beserta lampiran-lampirannya yang berisi jual beli tanah yang dijaminan di atas dengan hak membeli kembali dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan nilai beli kembali sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
4. Bahwa terhadap adanya perikatan-perikatan jual beli yang digunakan untuk membungkus perbuatan hukum pinjam meminjam tanggal 16 Agustus 2011 tersebut ternyata ditandatangani oleh orang yang bernama Drg. Wiryani Budhi Lestari (Turut Tergugat) dan bukan oleh Tergugat II padahal Penggugat mengajukan permohonan pinjaman kepada Tergugat II dan tidak ada niat dari Penggugat untuk melakukan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9480/Caturtunggal yang selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa tetapi Penggugat semula hanya bermaksud meminjam uang dengan jaminan objek sengketa tersebut;

Halaman 2 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

5. Bahwa dalam rangkaian proses pengikatan-pengikatan di atas, Penggugat sempat menanyakan kejanggalan peristiwa hukum yang terjadi di atas kepada Tergugat II mengapa yang semula tujuannya adalah pinjam meminjam uang tetapi dibuat perikatan jual beli tanah objek sengketa dengan hak membeli kembali dan dijelaskan oleh Tergugat II bahwa proses ini aman dan prosedur peminjaman uang pada lembaga yang dipimpinnya (Daspapan) oleh karena itu Penggugat sebagai orang yang awam hukum dan orang yang terdesak kebutuhan hidup untuk mendapatkan uang tanpa sadar dan tidak memiliki wawasan hukum yang luas melakukan apa saja sebagaimana yang diarahkan oleh Tergugat II, padahal menurut hukum jual beli dengan hak membeli kembali yang biasanya dalam praktek digunakan untuk membungkus peristiwa hukum dalam pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah adalah dilarang oleh hukum sehingga cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Bahwa karena pada saat Penggugat akan melunasi pinjamannya kepada Tergugat II akan tetapi jumlah pinjaman yang harus dikembalikan membengkak di luar kemampuan Penggugat sehingga sampai dengan berakhir perjanjian pengikatan-pengikatan yang dibuat tanggal 16 Agustus tersebut di atas Penggugat belum mampu mengembalikan senilai yang ditentukan Tergugat II (dari pinjaman Rp85.000.000,00 [delapan puluh lima juta rupiah] dan diterima hanyalah senilai Rp72.000.000,00 [tujuh puluh dua juta] dan harus mengembalikan sebesar Rp120.000.000,00 [seratus dua puluh juta rupiah]);
7. Bahwa dengan adanya fakta yang demikian kemudian Tergugat II mengarahkan/memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan perpanjangan peminjaman dengan cara mencari penyanggah dana lainnya yang belum diketahui/dikenal oleh Penggugat yang bernama Frida Millasari (Tergugat I);
8. Bahwa karena keadaan terpaksa Penggugat diarahkan Tergugat II untuk melakukan perpanjangan pinjaman uang yang semula sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara membuat hal-hal sebagai berikut:
 - a. Perikatan Jual Beli Nomor 11;
 - b. Kuasa Nomor 12;
 - c. Kuasa Untuk Menjual Nomor 13;Kesemuanya dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Februari 2013 di hadapan Yoga Pranata, S.H., M.Kn., (Turut Tergugat II);
9. Bahwa di dalam isi Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013 disebutkan harga jual beli atas objek sengketa adalah membengkak menjadi

Halaman 3 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) pada awalnya dari pinjaman Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) Penggugat hanya menerima senilai Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) dan harus mengembalikan sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) lagi-lagi karena terpaksa dan karena awan hukum Penggugat tanpa memiliki wawasan hukum yang luas turut menandatangani surat-surat tersebut dimana Penggugat dalam hal ini sebagai Pihak Kesatu (Penjual) dan Frida Millasari sebagai Pihak Kedua (Pembeli);

10. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 14 Agustus 2013 Tergugat I beserta suaminya mendatangi objek sengketa guna meminta pengosongan kepada Penggugat karena Tergugat I merasa telah membeli objek sengketa senilai Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 11, Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani tanggal 14 Februari 2013 di hadapan Turut Tergugat II;
11. Bahwa karena tujuan semula Penggugat bukan untuk menjual objek sengketa dimaksud tetapi hanya melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa maka Penggugat berusaha untuk melakukan untuk membeli kembali tanah objek sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) sebagaimana nilai yang tercantum dalam perikatan jual beli tanggal 14 Februari 2013 tetapi ditolak oleh Tergugat I dengan alasan telah membeli objek sengketa dan apabila menginginkan kembali objek sengketa harus membeli dengan nilai sebesar Rp700.000.000,00, (tujuh ratus juta rupiah) bahkan Tergugat I mengancam Penggugat dengan memberikan batas waktu membeli kembali dengan Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) selambat-lambatnya pada hari Selasa tanggal September 2013 dan apabila batas waktu tersebut Penggugat tidak dapat membeli kembali dengan Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah), maka Tergugat I dengan kekuasaannya akan mengosongkan objek sengketa;
12. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan serangkaian persekongkolan dengan cara penyalagunaan keadaan terhadap Penggugat yang awam hukum dengan membungkus sebuah peristiwa hukum yang semula adalah sebuah perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan kemudian diikat dengan perikatan jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan lampiran kuasa untuk menjual dan kuasa lainnya bahwa akhirnya dengan Tergugat I diikat dengan adanya

Halaman 4 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan jual beli murni, yang demikian Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat maka Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil maupun imateriil, yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Adapun kerugian adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

yaitu dikarenakan Penggugat tidak dapat menikmati penjualan atas objek sengketa dengan harga penjualan yang wajar dan apabila diperhitungkan adalah sebesar: $344 \text{ m}^2 \times \text{Rp}2.500.000,00$ dikurangi $\text{Rp}72.000.000,00 = \text{Rp}788.000.000,00$;

b. Kerugian Imateriil

yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat karena telah dipermainkan harga dirinya, mendapatkan tekanan psikologis dan menjadi pribadi paranoid karena adanya teror-teror yang dilakukan oleh Tergugat yang apabila diperhitungkan adalah sebesar $\text{Rp}500.000.000,00$;

sehingga total kerugian adalah sebesar $\text{Rp}1.288.000.000,00$;

terbilang: (satu miliar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

14. Bahwa fakta/kenyataan yang sesungguhnya (*de nuchtere waarheid*) atas persetujuan/perbuatan yang berpura-pura (*schijnhandeling*) seolah-olah telah terjadi adanya perbuatan hukum jual beli adalah sangat menyesatkan atau kemunafikan (*schijnhelligheid*), sehingga merugikan (*schadelijk*) bagi Penggugat yang awam hukum (*Vide*: Pasal 266 KUHP, Pasal 263 KUHP dan Pasal 368 KUHP);

15. Bahwa karena adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat dengan membuat Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013 di hadapan Turut Tergugat II, maka dengan demikian terhadap Perikatan Jual Beli dimaksud beserta berturut-turut Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 kesemuanya yang dibuat ditandatangani pada tanggal 14 Februari 2013 adalah mengandung cacat hukum dan harus dibatalkan (*vernietigbaar*);

16. Bahwa guna menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia dan dikhawatirkan Tergugat menghindari dari tanggung jawab dan mengalihkan, menjual dan memindah tangankan terhadap barang milik Penggugat, maka Penggugat mohon sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 9480/Caturtunggal atas nama Nyonya Jimbruk (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;

Halaman 5 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

17. Bahwa guna memaksa Tergugat I dan Tergugat II menjalankan putusan ini, serta agar tidak berulang-ulang maka kami memohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini;
18. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang cukup dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, sehingga sangat beralasan apabila putusan ini dapat dilaksanakan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:
Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum Perikatan Jual Beli Nomor 11, beserta Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013 di hadapan Notaris Yoga Pranata, S.H.;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 9480/Caturtunggal atas nama Nyonya Jimbruk (Penggugat) yang terletak di Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;
5. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar:

Kerugian materiil sebesar	Rp 788.000.000,00;
Kerugian imateriil sebesar	<u>Rp 500.000.000,00;+</u>
Sehingga total kerugian adalah sebesar	Rp1.288.000.000,00;

terbilang: (satu miliar dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena anak kandung Penggugat yang bernama Toni Nugroho tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, padahal dalam melakukan proses jual beli terhadap objek sengketa, Penggugat mendapat persetujuan dari Toni Nugroho;
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena memasukan Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal antara Penggugat dan Turut Tergugat I sudah tidak ada hubungan hukum lagi, andai kata *quad non* dahulu ada perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, perjanjian tersebut sudah berakhir beberapa waktu yang lalu;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi dan konvensi mohon dijadikan satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi mohon untuk selanjutnya di dalam Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon dalam Rekonvensi ini disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 Februari 2013 sampai sekarang, tanah beserta bangunan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi. Pada hal sejak tanggal tersebut di atas berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013, Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 14 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013, tanah beserta bangunan tersebut sudah menjadi milik Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa penempatan dan penguasaan tanah beserta bangunannya oleh Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karenanya untuk menjamin kepentingan pihak Penggugat Rekonvensi terhadap tanah beserta bangunannya tersebut, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan agar memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh izin dari padanya untuk mengosongkan tanah beserta bangunannya tersebut, kemudian mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang melekat di atasnya, apabila perlu dengan bantuan alat negara yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Halaman 7 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

Dalam Rekonvensi:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013, Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 14 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menetapkan secara hukum bahwa penempatan dan penguasaan terhadap tanah beserta bangunanya oleh Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh izin dari padanya untuk mengosongkan tanah beserta bangunannya tersebut, kemudian mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang melekat di atasnya, apabila perlu dengan bantuan alat negara yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Subsida:

Mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, keadilan dan kebenaran dalam peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa saudara Jimbruk melalui anaknya yang bernama Toni Nugroho datang kepada saya (Tergugat II) mohon bantuan untuk menjualkan tanah dan bangunan di Gang Mangga Nomor 121 Seturan, RT 012 RW 001, Caturtunggal, Depok, Sleman, SHM Nomor 9480 yang kemudian terjual dengan harga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah). Jadi dalam hal ini kami bertindak sebagai perantara. Dari harga yang terjual kami mendapatkan komisi

Halaman 8 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dikurangi biaya-biaya notaris;

3. Pada tanggal 16 Agustus 2011 telah terjadi transaksi jual beli dengan Akta Nomor 13 dan 14 yang ditandatangani oleh Ny. Jimbruk sebagai penjual dan Drg. Wiryani Budhi Lestari sebagai pembeli di hadapan Notaris Esti Anna Widarsih, S.H. atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9480/Caturtunggal dengan harga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa Penggugat nyata-nyata telah melakukan penjualan. Bahwa tidak ada hubungan baik langsung maupun tidak langsung atas transaksi jual beli yang dilakukan Ny. Jimbruk sebagai penjual dan Drg. Wiryani Budhi Lestari sebagai pembeli yang kemudian telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 19 dengan transaksi antara Ny. Jimbruk sebagai penjual dengan Frida Milasari sebagai pembeli. Diantara transaksi keduanya terdapat rentang waktu yang cukup lama;
5. Sebagai perantara (Tergugat II) telah menyampaikan hak dan kewajiban sebagai penjual kepada Penggugat yaitu penjual mendapatkan hak uang pembayaran dan berkewajiban untuk melepaskan tanah dan bangunan yang dijadikan objek jual beli;
6. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat I (Drg. Wiryani Budhi Lestari) pada tanggal 16 Agustus 2011 dengan Akta Nomor 13 dan 14 di hadapan Notaris Esti Anna Widarsih, S.H., yang selanjutnya telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 19 tanggal 30 Juli 2012 di hadapan Notaris Esti Anna Widarsih, S.H.;
7. Penggugat menemui Tergugat II untuk menjualkan tanah dan bangunan di Gang Mangga Nomor 121, Seturan, Caturtunggal SHM Nomor 9480 pada awal Februari 2013;
8. Kemudian pada 14 Februari 2013 di hadapan Notaris Yoga Pranata, S.H., (Turut Tergugat II) terjadilah transaksi antara Penggugat dan Tergugat I dengan:
 - Perikatan Jual Beli Nomor 11;
 - Kuasa Nomor 12;
 - Kuasa Untuk Menjual Nomor 13;
9. Bahwa transaksi dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun serta dalam kondisi bebas untuk menentukan;
10. Bahwa sesuai hak dan kewajibannya sebagai pembeli, Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2013 mendatangi objek yang dibelinya;
11. Sebagai perantara (Tergugat II) hanya terbatas untuk mempertemukan antara Penggugat dan Tergugat I agar mendapatkan hak dan kewajibannya;

Halaman 9 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

12. Bahwa kami sebagai Tergugat II dengan Tergugat I tidak saling mengenal. Hubungannya hanyalah sebagai perantara antara Penggugat dengan Tergugat I;
13. Sebagai perantara (Tergugat II) hanya sebatas mempertemukan penjual (Penggugat) dengan pembeli (Tergugat I);
14. Bahwa Penggugat dalam hal ini didampingi putranya yang bernama Toni Nugroho adalah orang dewasa dan cakap secara hukum;
15. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
16. Terhadap objek jual beli atas sepengetahuan Tergugat II telah menjadi milik Tergugat I;
17. Kami sebagai perantara (Tergugat II) telah melaksanakan hak dan kewajibannya dengan tidak melampaui apa yang seharusnya dilakukan;
18. Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas kami Tergugat II telah menjalankan kewajibannya dan mendapatkan haknya dan memandang jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah adanya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 149/Pdt.G/2013/PN SImn., tanggal 21 April 2014, dengan amar sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013, Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 14 Februari 2013 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013 mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menetapkan secara hukum bahwa penempatan dan penguasaan terhadap tanah beserta bangunannya oleh Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan/atau siapa saja yang memperoleh izin dari padanya untuk mengosongkan tanah beserta bangunannya tersebut, kemudian mengembalikan kepada Penggugat Rekonvensi, dalam keadaan baik dan kosong serta bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang melekat

Halaman 10 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di atasnya, apabila perlu dengan bantuan alat negara yaitu Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp925.000,00 (sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 73/PDT/2014/PT YYK., tanggal 20 Januari 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman, tanggal 21 April 2014 Nomor 149/Pdt.G/2013/PN Slmn., yang dimohonkan banding dengan perbaikan sebagai berikut:
 - Mengeluarkan Terbanding III semula Turut Tergugat I sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena meninggal dunia;
- Membebaskan kepada Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Februari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 149/Pdt.G/2013/PN Slmn., *juncto* Nomor 73/PDT/2014/PT YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah diberitahukan kepada :

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 12 Maret 2015;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 18 Maret 2015;
3. Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Terbanding III pada tanggal 17 Maret 2015;
4. Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Terbanding IV pada tanggal 4 Maret 2015;

Halaman 11 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I melalui kuasa hukumnya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015 mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 23 Maret 2015 ;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

I. Tentang Fakta Kronologi Peristiwa *In Casu*

1. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2011 Penggugat pada awalnya mengajukan pinjaman uang kepada sebuah “lembaga” pendanaan keuangann yang bernama Daspapan beralamat di Jalan Ki Penjawi Nomor 6 B, Rejowinangun, Yogyakarta, yang dipimpin oleh orang yang bernama Drs. HM. Wakhirun Al Rasyid atau Tergugat II dengan pengajuan pinjaman yang telah disetujui sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9480/Caturtunggal yang terletak di Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman (objek sengketa) sebagaimana bukti tanda terima kwitansi tanggal 16 Agustus 2011;
2. Bahwa dari pinjaman (hutang) sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tersebut secara fakta setelah dipotong biaya macam-macam oleh Tergugat II, sehingga Penggugat hanya menerima sebesar Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah);
3. Bahwa terhadap hubungan hukum hutang piutang dana dimaksud telah dilakukan suatu pengikatan-pengikatan berupa Perjanjian Kesepakatan beserta lampiran-lampirannya yang berisi jual beli tanah yang dijaminan di atas dengan hak membeli kembali dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dengan nilai beli kembali sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah);
4. Bahwa terhadap adanya perikatan-perikatan jual beli pura-pura (*schijnhandeling*) adalah *formiele waarheid* (kebenaran formil) bukan fakta yang sesungguhnya (*de nuchtere waarheid*) yang digunakan untuk membungkus perbuatan hukum pinjam meminjam tanggal 16 Agustus 2011 tersebut ternyata ditandatangani oleh orang yang bernama Drg.

Halaman 12 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wiryani Budhi Lestasi dan bukan oleh Tergugat II padahal Penggugat mengajukan permohonan pinjaman kepada Tergugat II dan tidak ada niat Penggugat untuk melakukan jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9480/Caturtunggal yang selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa tetapi Penggugat semula hanya bermaksud meminjam uang dengan jaminan objek sengketa tersebut;
5. Bahwa dalam rangkaian proses pengikatan-pengikatan di atas, Penggugat sempat menanyakan kejanggalan-kejanggalan peristiwa hukum yang terjadi di atas kepada Tergugat II mengapa yang semula tujuannya adalah pinjam meminjam uang tetapi dibuat Perikatan Jual Beli Tanah objek sengketa dengan hak membeli kembali dan dijelaskan oleh Tergugat II bahwa proses ini aman dan prosedur peminjaman uang pada lembaga yang dipimpinnya (Daspapan) oleh karena itu Penggugat sebagai orang yang awam hukum dan orang yang terdesak kebutuhan hidup untuk mendapatkan uang dan tidak memiliki wawasan hukum yang luas melakukan apa saja sebagaimana yang diarahkan oleh Tergugat II, padahal menurut hukum jual beli dengan hak membeli kembali yang biasanya dalam praktek digunakan untuk membungkus peristiwa hukum dalam pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah adalah dilarang oleh hukum sehingga cacat hukum dan batal demi hukum (*vernietigbaar*);
 6. Bahwa karena pada saat Penggugat akan melunasi pinjamannya kepada Tergugat II akan tetapi jumlah pinjaman yang harus dikembalikan membengkak di luar kemampuan Penggugat sehingga sampai dengan berakhir pengikatan-pengikatan yang dibuat tanggal 16 Agustus tersebut di atas Penggugat belum mampu mengembalikan senilai yang ditentukan Tergugat II (sebenarnya bahwa dari pinjaman Rp85.000.000,00 [delapan puluh lima juta rupiah] yang diterima oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat hanyalah sejumlah Rp72.000.000,00 [tujuh puluh dua juta rupiah] harus mengembalikan sebesar Rp120.000.000,00 [seratus dua puluh juta rupiah]);
 7. Bahwa dengan adanya fakta yang demikian kemudian Tergugat II mengarahkan/memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan perpanjangan pinjaman dengan cara mencari penyanggah dana lainnya yang belum diketahui/dikenal oleh Penggugat yang bernama Frida Millasari (Tergugat I);
 8. Bahwa karena dalam keadaan terpaksa Penggugat diarahkan Tergugat II untuk melakukan perpanjangan pinjaman uang yang semula sebesar

Halaman 13 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara membuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Perikatan Jual Beli Nomor 11;
- b. Kuasa Nomor 12;
- c. Kuasa untuk Menjual Nomor 13;

Kesemuanya dibuat dan ditandatangani pada tanggal 14 Februari 2013 dihadapan Yoga Pranata, S.H., M.Kn (Turut Tergugat II/Turut Termohon Kasasi II);

9. Bahwa di dalam isi Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013 disebutkan harga jual beli atas objek sengketa adalah membengkak menjadi sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) pada awalnya (dari pinjaman Rp85.000.000,00 [delapan puluh lima juta rupiah] Penggugat hanya menerima senilai Rp72.000.000,00 [tujuh puluh dua juta rupiah] dan harus mengembalikan sebesar Rp72.000.000,00 [tujuh puluh dua juta rupiah] dan harus mengembalikan sebesar Rp120.000.000,00 [seratus dua puluh juta rupiah]) lagi-lagi karena terpaksa dan karena awam hukum Penggugat tanpa memiliki wawasan hukum yang luas turut menandatangani surat-surat tersebut dimana Penggugat dalam hal ini sebagai Pihak Kesatu (Penjual) dan Frida Millasari sebagai Pihak Kedua (Pembeli);
10. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 14 Agustus 2013 Tergugat I beserta suaminya mendatangi objek sengketa guna meminta pengosongan kepada Penggugat karena Tergugat I merasa telah membeli objek sengketa senilai Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) berdasarkan Perikatan Jual Beli Nomor 11 Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 yang kesemuanya dibuat dan ditandatangani tanggal 14 Februari 2013 di hadapan Turut Tergugat II;
11. Bahwa karena tujuan semula Penggugat bukan untuk menjual objek sengketa dimaksud tetapi hanya melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa maka Penggugat berusaha untuk melakukan untuk membeli kembali tanah objek sengketa kepada Tergugat I sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana nilai yang tercantum dalam Perikatan Jual Beli tanggal 14 Februari 2013 tetapi ditolak oleh Tergugat I dengan alasan telah membeli objek sengketa dan apabila menginginkan kembali objek sengketa harus membeli dengan nilai sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) bahkan Tergugat I mengancam Penggugat dengan memberikan batas waktu membeli kembali dengan Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) selambat-lambatnya pada

Halaman 14 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

hari Selasa tanggal September 2013 dan apabila sampai batas waktu tersebut Penggugat tidak dapat membeli kembali dengan Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) maka Tergugat I dengan kekuasaannya akan mengosongkan objek sengketa;

12. Bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan melakukan serangkaian persekongkolan dengan cara penyalahgunaan keadaan terhadap Penggugat yang awam hukum dengan membungkus sebuah peristiwa hukum yang semula adalah sebuah perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan kemudian diikat dengan Perikatan Jual Beli tanah dengan hak membeli kembali dengan lampiran kuasa untuk menjual dan kuasa lainnya bahwa akhirnya dengan Tergugat I diikat dengan adanya Perikatan Jual Beli yang sebenarnya adalah bukan jual beli murni tetapi hanyalah jual beli pura-pura, yang demikian Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum;

II. Perkara A Quo adalah Berawal Perbuatan Hukum Hutang Piutang;

1. Bahwa bukti (P-02) tentang Iklan Koran, bukti (P-03) tentang Papan Iklan, bukti (P-04) tentang Website dan bukti (P-6) tentang Kartu Nama semuanya milik Tergugat II adalah bukti yang benar, kuat yang menunjukkan bahwa Tergugat II adalah lembaga pemberi pinjaman yang bekerja sama dengan mitranya Tergugat I sebagai *modus operandi* awal dalam kejahatan yang bergerak di kegiatan hutang piutang tetapi kemudian dibungkus dengan perikatan jual beli dengan hak membeli kembali (jual beli pura-pura/semu bukan jual beli murni);
2. Bahwa bukti (P-05) tentang Formulir Persyaratan Pengajuan Pendanaan pada Lembaga Pendanaan yang bernama Daspapan milik Tergugat II, bukti ini merupakan awal terjadi pinjaman oleh Penggugat kepada Tergugat II sehingga sudah sangat jelas bahwa tidak ada jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain;
Bahwa adapun dalil dari Tergugat I yang menyatakan telah membeli tanah tersebut adalah perbuatan persekongkolan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dengan sengaja melawan hukum ingin menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan *modus operandi* jual beli pura-pura/jual beli semu dengan membuat perikatan jual beli dengan hak membeli kembali. Padahal jual beli dengan hak membeli kembali dilarang adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena KUHPerdara dan Hukum Adat tidak mengaturnya, dengan demikian sudah tepat dan benar apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* mengabulkan gugatan Penggugat;

Halaman 15 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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)



3. Bahwa bukti (P-08 dan P-09) tentang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi dan Bangunan tahun 2012 dan 2013 dan juga bukti ini menerangkan tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas objek sengketa per meter adalah Rp702.000,00 (tujuh ratus dua ribu rupiah) artinya nilai jual sesuai NJOP saja jauh dari harga jual beli pura-pura/semu yang didaku oleh Tergugat I tersebut sehingga sangat tidak mungkin (*onmogelijk*) dan tidak masuk akal apabila tanah dan bangunan milik Penggugat dijual hanya dengan harga Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah), karena apabila Penggugat berkehendak mau menjual tanah dan bangunan tersebut maka harga yang pantas sesuai harga pasaran umum setempat di tahun 2013 adalah Rp1.032.000.000,00 (satu miliar tiga puluh dua juta rupiah);

III. *Judex Facti* Tingkat Pertama Memanipulasi Terhadap Keterangan Saksi;

1. Bahwa disamping bukti/fakta yang telah terungkap di hadapan persidangan tingkat pertama tidak tersentuh, tidak ditanggapi atau tidak dipertimbangkan, untuk disembunyikan juga atau telah adanya uraian kebohongan terhadap keterangan saksi Penggugat/Pembanding yakni Tugimin, Bc, S.Pd dan saksi Samtono Achmad/Samtono di bawah sumpah tidak pernah menerangkan tentang pendidikan (kuliah D.3) anak dari Penggugat yaitu Toni Nugroho, atas dasar keterangan saksi-saksi tentang pendidikan dari anak Penggugat yang dimanipulasi tersebut sehingga *Judex Facti* memakai sebagai dasar acuan dan menilai secara singkat (*summier*) kecakapan dari Penggugat untuk melakukan perbuatan karena didampingi oleh seorang anak yang berpendidikan D3, selain bukan bidangnya mengenai hukum juga sebagai manusia biasa/manusiawi/*menselijk*;
2. Bahwa *Judek Facti* dalam pertimbangannya yang menyatakan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat/Pembanding selalu didampingi anaknya yang secara sosiologis seorang *intellectueel* karena berpendidikan D3 adalah suatu pertimbangan yang tidak sempurna dan terkesan memaksa, karena belum tentu seorang anak yang berpendidikan D3 tahu tentang hukum dalam melakukan perbuatan hukum apalagi pendidikan anak tersebut bukan berlatar belakang pendidikan hukum;
3. Bahwa seharusnya *Judex Facti* dalam penegakan hukum yang fair (*fair justice*) di dalam memutus haruslah melihat lebih jauh lagi berdasarkan kebenaran yang hakiki, karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak terdapat unsur-unsur penyalahgunaan keadaan/cacat kehendak, menyalahi asas prakontrak dengan tidak dibicarakan terlebih dahulu antara calon peminjam (debitur) dengan kreditur, tetapi tiba-tiba langsung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Pembanding dipanggil untuk menandatangani Perikatan Jual Beli dengan memanfaatkan dalam terdesaknya keadaan kebutuhan ekonomi/keuangan sehingga Penggugat tidak dengan secara bebas (*vrijwillig*) apalagi seseorang yang sedang dalam keadaan darurat/terdesak kebutuhan hidup melakukan perjanjian tersebut di bawah sadar karena dalam keadaan terpaksa akibatnya pihak (pembeli/Terbanding) yang diuntungkan dengan harga yang sangat tidak wajar, maka dengan demikian niat pihak Pembeli/Terbanding terbukti menyalahgunakan keadaan sehingga hal ini seharusnya perjanjiannya dibatalkan, meskipun perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris-PPAT karena dapat dikatakan sebagai suatu sebab yang tidak halal;

4. Bahwa keterangan saksi Ahli yang direkayasa sebagaimana dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 43 alenia ke-3 tertulis sebagai berikut:

"...menimbang, bahwa mengutip keterangan saksi ahli dari Penggugat Taufik El Rahman, S.H., M.H., Menyatakan jual beli harga dibawah NJOP kalau itu sudah ada kesepakatan para pihak tidak jadi masalah, jual beli tanah harga dibawah NJOP itu sah karena NJOP itu hanya untuk menentukan biaya balik nama sertifikat tanah....";

Bahwa di bawah sumpah keterangan saksi ahli Taufik El Rahman, S.H., M.H., tidak pernah menerangkan hal yang demikian justru sebaliknya saksi ahli Taufik El Rahman, S.H., M.H., di bawah sumpah di hadapan Majelis Hakim menerangkan bahwa jual beli di bawah NJOP itu tidak diperbolehkan dan harga tanah tersebut setidaknya-tidaknya sesuai aturan minimal harus di atas NJOP (NJOP + 20 %) sehingga bisa lolos administrasi falidasi pajak dan sesuai aturan biasanya di bagian perpajakan akan menolak apabila suatu objek tanah tersebut dijual sesuai NJOP apalagi di bawah NJOP;

Keterangan saksi ahli Taufik El Rahman, S.H., M.H., dalam pertimbangan hukum yang direkayasa tersebut bertentangan dengan keterangan saksi ahli sebagaimana tertulis dalam putusan *Judex Facti* halaman 34 *point* terakhir, sebagaimana kami kutip sebagai berikut:

"bahwa jual beli di bawah NJOP itu tidak bisa karena NJOP untuk menentukan biaya balik nama";

Bahwa oleh karena sudah sangat jelas keterangan saksi ahli yang dimanipulasi oleh *Judex Facti* maka mohon kepada yang terhormat Majelis *Judex Juris* Pemeriksa Perkara *a quo* untuk membatalkan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding;

IV. *Judex Facti* Tidak Menerapkan Asas *Audi Et Alteram Parte*;

Halaman 17 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Tingkat Pertama;

1. Bahwa sebagaimana bukti surat dari Penggugat yang diberi tanda (P-1, P-2a-2b-2c-2d, P-3a-3b, P-4, tidak dipertimbangan oleh *Judex Facti* sementara bukti-bukti tersebut adalah awal mulanya Penggugat mengenal Tergugat II sehingga terjadi perbuatan jual beli pura-pura (bukan jual beli murni) tersebut dibungkus dengan jual beli dengan hak membeli kembali;
2. Bahwa oleh karena *Judex Facti* mengabaikan bukti-bukti Penggugat sebagaimana di atas maka dengan sangat sederhananya menjelaskan dalam pertimbangan hukum putusan halaman 41 adalah menyatakan Tergugat II hanya sebagai perantara/makelar tetapi mengatur dengan hal-hal yang tidak wajar, pernyataan tersebut adalah sangat bertentangan dengan kebenaran dan fakta yang sesungguhnya, diantaranya: Tentang bukti P-2a, P-2b, P-2c, dan P-2d mengenai iklan koran Harian Kedaulatan Rakyat tanggal 4 Agustus 2011, tanggal 2 Agustus 2011 halaman 21, tanggal 4 Agustus 2011 halaman 25, tanggal 6 Agustus 2011 halaman 27 tertulis sebagai berikut:
"Minim 100 juta pinjaman tanpa angsuran bulanan Jaminan Tanah/ Rumah/Sertifikat Tanpa Riba "Das Papan (0274) 7444889 klik www.sebrakan.com";
Berdasarkan iklan-iklan adalah jelas Das Papan bergerak/kegiatan dengan usaha sebagai bank gelap yang bersifat riba/rentenir (*woeker contracten*) bukan sebagai perantara semata dengan bunga yang tinggi yaitu simpan pinjam/sebrakan. Simpan pinjaman (bukan iklan jual beli) tersebut, maka Penggugat/Pembanding tertarik untuk meminjam uang memang yang sedang dibutuhkan dan sangat mendesak karena baru kena musibah maka menghubungi Das Papan/Tergugat II/Terbanding II sebagai pemberi pinjaman sehingga tidak benar apabila Tergugat II/ Terbanding II menyatakan hanya disebut sebagai perantara saja tetapi juga sebagai rentenir/riba tersebut;
3. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti P-13 dimana bukti tersebut jelas menunjukkan tentang kesepakatan bersama untuk membeli kembali dan hal tersebut tidak dibenarkan oleh hukum adat maupun KUHPdata dimana ternyata lembaga simpan pinjam yang dimiliki oleh Tergugat II/Terbanding II adalah dengan cara memberi peminjaman tetapi membungkus perbuatan yang tidak dibenarkan tersebut dengan perikatan jual beli dengan hak membeli kembali, bahwasanya perbuatan

Halaman 18 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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)



Tergugat II/Terbanding tidak hanya Penggugat/Pembanding yang menjadi korban tetapi ada banyak lagi menjadi korban akibat dari perbuatan Tergugat II/Terbanding II tersebut, akan tetapi *Judex Facti* tidak mau mempertimbangkan kebenaran yang sesungguhnya (*de muchtete warheid*) dari bukti P-13 tersebut;

4. Bahwa *Judex Facti* dalam putusan pada pertimbangan hukumnya halaman 44 alenia kedua yang menyatakan bahwa bukti P-13 yang diajukan Penggugat/Pembanding tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena Tergugat I tidak mengakuinya adalah pertimbangan yang tidak tepat karena Tergugat I tidak mempunyai bukti sebaliknya (*tegen bewijs*) baik bukti tertulis dan saksi yang membantah tentang bukti P-13 (perjanjian) tersebut dibiarkan, diam berarti setuju (*stilzwijgend*) sehingga menjadi bukti petunjuk yang sempurna dalam mengungkap kebenaran apalagi bukti P-13 adalah suatu perjanjian yang menjadi undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
5. Bahwa seandainya pun bukti P-13 adalah fotocopy dari fotocopy yang tidak dibantah oleh para Terbanding akan tetapi *Judex Facti* harus melihat secara benar atau terjadi hal itu modus atau sungguh-sungguh terjadi hal itu tidak direkayasa, karena hal itu hal yang benar-benar terjadi, sebagai alat bukti petunjuk tetapi dibiarkan tidak bereaksi untuk membantahnya bahwa itu palsu? Bahwa *modus operandi* yang dilakukan oleh Tergugat II/Terbanding II dan penyandang dana (Tergugat I/Terbanding I) dengan mengambil contoh dari jual beli pura-pura (bukan jual beli murni) pertama antara Penggugat dengan Turut Terbanding II (Drg. Wiryani Budhi Lestari), dan oleh karena jual beli dengan hak membeli kembali (*kooeverkoop met het recht*) tersebut dilarang/tidak diperbolehkan oleh hukum adat dan hukum perdata maka terhadap perikatan jual beli harusnya dibatalkan, yang lalu diubah-ubah dengan perikatan jual beli adalah perbuatan pura-pura/semu (*schijnhandeling*);
6. Bahwa *Judex Facti* dalam putusannya tidak mempertimbangkan sama sekali keterangan saksi dan ahli yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan lebih aneh dan ganjal lagi adalah *Judex Facti* memanipulasi keterangan saksi dan ahli dari Penggugat dalam pertimbangannya untuk menguatkan dalil Para Tergugat yang bersandar pada konspirasi mencari keuntungan dari kelemahan/awam/ketidakberdayaan orang lain;

B. Dalam Tingkat Banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Tingkat Banding halaman 21 dan 22 paragraf ke-3 yang kami cuplik sebagai berikut:

“...maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa memori banding Pembanding semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan dan putusan Hakim Tingkat Pertama telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan sebagaimana fakta hukum yang diperoleh di persidangan...”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding sebagaimana Pemohon Kasasi cuplik di atas adalah sangat singkat (*summier*), jauh dari fakta-fakta baru dan kenyataan sejatinya yang Pemohon Kasasi sampaikan pada memori banding tanggal 9 Juli 2014 (*vide*: Memori Banding Pembanding) oleh karenanya harapan dan keadilan bagi Pembanding terabaikan dengan hanya pertimbangannya yang sangat *sesummier* dengan tidak menerapkan azas *audi et alteram partem* untuk kedua kalinya dalam pemeriksaan perkara *a quo* maka kami mohon dan sekaligus menyerahkan nasib/harapan Pemohon Kasasi sebagai seorang janda yang menggantungkan dan berlindung di dalam objek sengketa satu-satunya rumah untuk masa tuanya kepada yang terhormat *Judex Juris* agar dapat memeriksa dan selanjutnya memutus dengan hati nurani terhadap perkara *a quo*;

V. *Judex facti* Salah Menerapkan Hukum Terhadap Perkara A Quo Karena Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Bukan Jual Beli Murni) Adalah Bertentangan Dengan Hukum Adat, KUHPdata dan Yurisprudensi;

1. Bahwa bukti (P-13) tentang Perjanjian Kesepakatan Bersama untuk Membeli Kembali antara Ny. Jimbruk (Penggugat) dengan Frida Millasari (Tergugat I) bukti ini menerangkan bahwa atas inisiatif dan modus pinjam meminjam di lembaga yang bernama Daspapan milik Tergugat II dengan mitranya penyandang dana yakni Tergugat I tersebut, sebelum diadakan Perikatan Jual Beli semu/pura-pura tersebut terlebih dahulu antara Ny. Jimbruk (Penggugat) dengan Frida Millasari (Tergugat I) menandatangani Perjanjian Kesepakatan Bersama untuk membeli kembali yang dibuat bersamaan waktunya (14 Februari 2013) dengan Perikatan Jual Beli Nomor 11, Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Menjual Nomor 13 masing tanggal 14 Februari 2013 (bukti P-14, P-15 dan P-16). Bahwa sebagaimana Jual

Halaman 20 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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)



Beli semu/pura-pura atas tanah dan bangunan senilai Rp208.000.000,00, hal yang serupa sebagaimana juga disebutkan pada (bukti P-10, P-11 dan P-12);

2. Bahwa meskipun bukti (P-13) tentang Perjanjian Kesepakatan Bersama untuk Membeli Kembali antara Ny. Jimbruk (Penggugat) dengan Frida Millasari (Tergugat I) adalah fotocopy dari fotocopy karena aslinya ada pada Tergugat I, akan tetapi bukti P-13 tidak pernah dibantah atau sanggah atas kebenarannya dan tidak pernah Tergugat I membuktikan sebaliknya dengan demikian bukti P-13 tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna;
3. Bahwa dasar dari Perikatan Jual Beli Nomor 11, Kuasa Nomor 12 dan Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013 (bukti P-14, P-15 dan P-16) adalah bukan merupakan jual beli murni/hanya jual beli pura-pura karena secara hukum jual beli tidak mungkin dalam waktu yang bersamaan yakni tanggal 14 Februari 2013 dibuat dua perjanjian/perikatan jual beli yang satu dibuat dengan Akta Notaris sedangkan perjanjian yang lainnya dibuat di bawah tangan;

Dengan demikian sangat jelas modus yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Terbanding/Termohon Kasasi yang dengan sengaja secara melawan hukum ingin menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, dengan demikian sangat tepat apabila yang terhormat Majelis *Judex Juris* Pemeriksa Perkara *a quo* untuk mengabulkan Permohonan Pemohon Kasasi *in casu*;

Dengan demikian *modus operandi* yang dilakukan oleh Tergugat I dengan mitranya Tergugat II adalah sangat bertentangan dengan KUHPerdara dan Hukum Adat karena jual beli dengan hak membeli kembali tidak diperbolehkan atau tidak dikenal oleh hukum adat karena jual beli seperti ini tentunya hanya menguntungkan pihak pembeli saja karena dengan pembelian dan harga yang tidak wajar hal tersebut sebagaimana dikuatkan oleh Saksi Ahli Penggugat Taufiq El Rahman, S.H., M.H., yaitu yang memberi keterangan sebagai berikut:

- Menurut pendapat ahli apabila dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak terdapat unsur-unsur penyalahgunaan keadaan, maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai suatu sebab yang tidak halal; Misalnya ada orang yang terdesak kebutuhan ekonomi yang harus dipenuhi maka orang tersebut tidak secara bebas melakukan perjanjian akibatnya salah satu pihak (pembeli) yang diuntungkan dengan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak wajar, maka dengan demikian unsur pihak pembeli terbukti menyalahgunakan keadaan sehingga hal ini bisa dibatalkan meskipun perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris-PPAT;

- Menurut pendapat ahli, yang dimaksud dengan bentuk cacat kehendak adalah bisa bersumber dari penipuan dan penyalagunaan keadaan baik dari segi ekonomi, pendidikan, ketidaktahuan dan lainnya dan akibatnya salah satu pihak dirugikan. Hal tersebut telah tepat dan sesuai dengan dasar aturan sebagai berikut:

Vide:

a. Pasal 1320 KUHPerdota

“Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal”;

b. Pasal 1335 KUHPerdota

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan”;

c. Pasal 5 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

“...Bahwa menurut kenyataannya jual beli dengan hak membeli kembali adalah merupakan jual beli semu/jual beli pura-pura (*schijnhandeling*) karena sebenarnya yang terjadi adalah hutang piutang, menafsirkan bahwa adanya perjanjian jual beli tersebut terjadi karena penyalahgunaan keadaan ekonomi yang lemah, sehingga tidak ada keseimbangan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Hal ini berarti pihak penjual atau debitur sebenarnya tidak mempunyai kehendak yang bebas (*onvrijwillig*) untuk menyatakan kehendaknya (yang merupakan salah satu syarat sahny perjanjian (*Vide:* Pasal 1320 KUHPerdota)...”;

Vide: Yurisprudensi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 3804 K/Sip/1981 tanggal 10 Februari 1983;

“....Meskipun tidak secara tegas-tegas diuraikan, namun dipergunakan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali karena tidak kenal di dalam Hukum Adat, maka dalam perkara ini Penggugat sah secara hukum minta dibatalkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang merupakan

Halaman 22 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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)

Halaman 22



perjanjian hutang piutang yang bersifat riba (*voeker contract*)...”;

Vide: Yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 78 PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 halaman 28, antara lain menegaskan:

Bahwa jual beli tanah dikuasai oleh Hukum Adat (*Vide*: Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960);

“...Bahwa menurut kenyataannya jual beli dengan hak membeli kembali adalah merupakan jual beli semu/jual beli pura-pura (*schijnhandeling*) karena sebenarnya yang terjadi adalah hutang piutang. Menafsirkan bahwa adanya perjanjian jual beli tersebut terjadi karena penyalahgunaan keadaan ekonomi yang lemah, sehingga tidak ada keseimbangan antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Hal ini berarti pihak penjual atau debitur sebenarnya tidak mempunyai kehendak yang bebas (*onvrijwillig*) untuk menyatakan kehendaknya (yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian (*vide*: Pasal 1320 KUHPerdata)...”;

Vide: Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2485 K/Sip/1982 tanggal 13 Desember 1983 (halaman 5);

“...1 Hakim Kasasi dalam pertimbangannya membatalkan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, tidak karena untuk membeli kembali mengenai tanah yang dikenal oleh hukum adat melainkan karena menurut penilaian Hakim Kasasi harga penjualan sangat tidak seimbang dengan harga barang yang sebenarnya (*woeker contract*);

Sedangkan seandainya pun *quad non* harga jual barang (rumah) yang dijual itu meskipun seimbang, perjanjian tersebut tetap harus dibatalkan, karena Hukum Adat tidak mengenal perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali...”;

VI. *Judex Facti* Tidak Cermat Menerapkan Hukum Dalam Perkara *In Casu* Sehingga Kurang Cukup Dalam Mempertimbangkan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

1. Bahwa apabila dilihat secara cermat kronologi perkara hukum *in casu* dengan fakta yang terungkap di persidangan jelas terbukti adanya perbuatan hukum hutang piutang sejumlah uang yang diikat dengan jual beli tanah dengan hak membeli kembali terhadap objek tanah yang dijaminan tersebut. Secara hukum peristiwa demikian adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sebuah jual beli semu atau jual beli pura-pura (*schijnhandeling*) yang sebenarnya merupakan sebuah peristiwa hukum hutang piutang dengan jaminan tanah yang dapat ditebus kembali oleh si berhutang tetapi apabila tidak dapat ditebus kembali maka terhadap barang jaminan tanahnya si berhutang akan hilang dan beralih haknya kepada si pemiutang, dimana si pemiutang/kreditur tidak perlu lagi menambah/membayar nilai harga yang wajar terhadap tanah yang dijaminan oleh orang yang berhutang tersebut, yang seolah-olah memang benar terjadi jual beli meskipun harganya tidak wajar karena jauh sekali dari harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) apalagi harga pasaran umum setempat terhadap tanah yang dijaminan tersebut, sehingga hal demikian sering dimanfaatkan oleh pihak yang mempunyai kekuatan financial dan/atau rentenir/bank gelap untuk menjerat “mangsanya” yaitu pihak-pihak yang lemah ekonominya dan sedang terdesak kebutuhan hidupnya untuk dimanfaatkan demi keuntungan pihak-pihak tertentu;

2. Bahwa karena perkara *in casu* dasarnya adalah peristiwa hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali, maka menurut hukum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tentang tanah adalah perjanjian yang mengandung cacat hukum, cacat kehendak karena terjadi penyalahgunaan keadaan. Salah satu pihak tidak secara bebas (*vrijwillig*) melakukan perjanjian, dalam hal ini debiturnya dan dengan harga yang tidak wajar sehingga perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan (*contradictio interminis*) dengan Pasal 1320 dan Pasal 1335 KUHPerdara, oleh karenanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali menjadi batal demi hukum;
3. Bahwa ternyata *Judex Facti* dalam perkara *in casu* tidak cermat dan keliru dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan hukumnya karena *Judex Facti* justru menguatkan perjanjian yang cacat hukum tersebut, oleh karenanya penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* karena dilakukan tidak cermat dan keliru serta bertentangan dengan undang-undang yang berlaku maka putusan *Judex Facti* yang demikian haruslah dibatalkan;

Vide: Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67.K/Sip/1972, yang berbunyi:

Halaman 24 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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 Putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan, jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan-pertimbangan yang cukup”;

Vide:Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Juli 1970

Nomor 638.K/Sip/1969, yang berbunyi:

“Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

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

1. Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman telah tepat dan benar dalam pertimbangan dan putusannya, serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan:
 - Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 14 Februari 2013, Akta Kuasa Nomor 12 tanggal 14 Februari 2013 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 13 tanggal 14 Februari 2013 tidak sah. Secara hukum Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya;
 - Bahwa Penggugat tidak dapat pula membuktikan tentang penyalahgunaan keadaan sebagaimana yang didalilkan Penggugat;
 - Bahwa oleh karena itu, penguasaan objek sengketa oleh Penggugat asal adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I asal. Oleh karena itu objek sengketa harus dikosongkan dan menyerahkan kepada Tergugat I asal dalam keadaan baik dan bebas dari segala bentuk beban hukum apapun yang mengikat di atasnya;
2. Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya

Halaman 25 dari 27 hal. Put Nomor 1692 K/Pdt./2015

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

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. JIMBRUK 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 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 **Ny. JIMBRUK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 Oktober 2015 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jum'at, tanggal 23 Oktober 2015 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Didik Tri Sulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H. ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Tri Sulistya, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Materi	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. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003