



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

YOSEP, bertempat tinggal di Jalan Babakan Tarogong, RT 001/RW 006, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oky Frediana, S.H., Advokat dan Konsultan pada Kantor Hukum OQ & Partners, berkantor di Ruko Graha Harapan, Blok B15, Nomor 10, Mustika Jaya, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2017;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

RONNY MANOPPO, bertempat tinggal di Jalan Kepu Selatan, Nomor 62, RT 006/RW 001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Kotamadya Jakarta Pusat;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

D a n

DIASTUTI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Sadakeling, Nomor 9, Kota Bandung;
Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa sekitar tahun 2003 Penggugat melangsungkan per nikahan dengan puteri dari Tergugat I yang bernama Evi Manoppo di Pare-pare sebagaimana dimaksud dalam Akta Perkawinan Nomor 4/CSK/SINTAP/1/2003. Perkawinan Penggugat tersebut berakhir melalui perceraian pada tahun 2009 di Pengadilan Negeri Bandung;
2. Bahwa sebelum menikah dengan putri Tergugat I Sdri. Evi Manoppo, Penggugat memiliki sebidang tanah dan rumah, yang terletak di Jalan Terusan Pasirkoja, RT 02/RW 06, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
309/Sukragin/Smp/ saat ini tanah beserta bangunan tersebut masih dihuni, dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh Penggugat secara terus menerus;

3. Bahwa sekiranya bulan Juli tahun 2008, dikarenakan kondisi ekonomi yang sedang bermasalah, Penggugat pernah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Pada saat mengajukan pinjaman tersebut Penggugat diminta untuk melakukan Perikatan Jual Beli oleh Tergugat I, terhadap objek yang dimaksud di dalam perkara *a quo* sebagai jaminan atas pinjaman yang akan diterima oleh Penggugat dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan kehendak serta keinginan Tergugat I sebagai mertua Penggugat. Selanjutnya dikarenakan keadaan yang mendesak dan rasa hormat kepada mertua, dengan terpaksa Penggugat menyetujui permintaan Tergugat I guna membuat dan menandatangani perjanjian dalam bentuk akta jual beli;
4. Bahwa dikarenakan Tergugat I merasa tertarik untuk memiliki objek perkara, Tergugat I menyatakan keinginannya untuk membeli objek perkara seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sesuai taksiran harga pasaran pada waktu itu mengingat beberapa tahun sebelumnya objek perkara pernah dijadikan jaminan di Bank Eksekutif, dengan taksiran harga sekitar Rp985.000.000,00 (sembilan ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan nilai taksasi dan likuidasi bank sebesar 70% yaitu Rp690.000.000,00 (enam ratus sembilan puluh juta rupiah) yaitu sebesar nilai Hak Tanggungan. Dikarenakan nilai penawaran tersebut sesuai dengan harga pasaran dan kondisi Penggugat sedang memerlukan uang, maka tawaran Tergugat I tersebut disetujui oleh Penggugat;
5. Bahwa pada tanggal 10 Juli 2008, Penggugat telah menandatangani blanko akta jual beli dalam posisi atau keadaan kosong dan oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II, Penggugat hanya diperlihatkan lembaran ke-7 (tujuh) dari akta jual beli tersebut, dimana Penggugat harus membubuhkan tanda tangannya. Dikarenakan Penggugat merasa hormat dan percaya terhadap Tergugat I, tanpa berfikir panjang serta tanpa membaca atau dibacakan terlebih dahulu isi akta jual beli tersebut oleh Tergugat II, Penggugat menandatangani blanko akta jual beli tersebut tanpa menerima pembayaran sebesar apapun, namun demikian ternyata nilai transaksi tersebut belakangan diketahui hanya sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), bukan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagaimana disepakati

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 888 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung dengan persoalan tersebut hubungan Penggugat dengan

Istrinya Sdri. Evi Manoppo akhirnya tanpa menerima panggilan resmi dari Pengadilan Negeri Pare -pare, perkawinan Penggugat diputus cerai oleh Pengadilan Negeri Pare-pare. Atas rangkaian peristiwa tersebut, tidaklah berlebihan jika Penggugat merasa telah dicurigai oleh Tergugat I dan perbuatan Tergugat I yang memang telah direncanakan untuk menguasai dan memiliki objek perkara secara melawan hak Penggugat sehingga Tergugat I telah beriktikad buruk dalam membuat perikatannya dengan Penggugat. Perbuatan Tergugat I dan Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan 95/2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II dapat dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan: Perikatan harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

7. Bahwa perbuatan Tergugat II, yang memanfaatkan rasa hormat Penggugat kepada Tergugat I sebagai mertuanya dan hanya menunjukkan kolom tanda tangan akta jual beli, menyuruh tanda tangan tanpa mempersilahkan Penggugat untuk membaca atau membacakan isi akta untuk Penggugat mengindikasikan ketidaknetralan Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf k Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan: dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
8. Bahwa penandatanganan kedua akta jual beli tersebut syarat akan unsur paksaan dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omslandigheiden*), dimana Para Tergugat memanfaatkan keadaan ekonomi Penggugat dan rasa hormat Penggugat kepada Tergugat I agar menyetujui transaksi jual beli objek senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan nilai Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta). Dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan 95/2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II, sekalipun sepiintas terlihat sesuai dengan aturan pertanahan, tetap patut untuk dibatalkan karena didahului oleh iktikad buruk atau tidak jujur sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah tanggal 6 Agustus 1973 No mor 633 K/Sip/1971 yang dalam fatwanya memuat: "Jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria dinyatakan batal karena didahului dengan iktikad buruk atau tidak jujur";

Selanjutnya selain keadaan ekonomi dan rasa hormat Penggugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan pengetahuan dan kemampuan hukum Tergugat

II yang terindikasi bekerja sama dengan Tergugat I, menyebabkan penandatanganan akta jual beli tersebut tidak dalam keadaan seimbang (an *inequality of bargaining power*) antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga patut diduga telah terjadi penyalahgunaan keadaan atau *misbruik*

van omstadijheiden. Dengan demikian, Perjanjian yang dibuat di bawah kondisi *misbruik van omstadijheiden* dapat dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 230 K/Pdt/1985 dalam kasus PT. Adamson lawan PT. BSN dan putusan Nomor 2464 K/Pdt/1986 dalam kasus Hotel Medan Utara lawan Bank Ekspor Import Indonesia, yang pada intinya menyatakan Perikatan yang dibuat dengan melakukan Penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, melanggar asas konsensual/kebebasan berkontrak sehingga mengandung unsur paksaan dan bertentangan dengan Pasal 1449 KUHPerdara yang menyatakan: "Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya";

9. Bahwa jual beli objek perkara yang diawali oleh hutang piutang dengan jaminan objek perkara, bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Tergugat I sebagai kreditur tidak boleh memiliki objek jaminan. Artinya apabila Tergugat I hendak menjadikan objek perkara sebagai jaminan piutang, maka seharusnya objek perkara dibebani hak tanggungan, bukan dilakukan jual beli dengan Penggugat, sehingga perikatan tersebut tidak memenuhi causa halal karena bertentangan dengan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1337 KUHPerdara yang berakibat Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan 95/2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II batal demi hukum;
 10. Bahwa dikarenakan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan 95/2008 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tergugat II patut dibatalkan dan batal demi hukum, maka Tergugat I harus dihukum guna menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1494/Kelurahan Kopo dan Sertifikat Hak Milik Nomor 869/Sukaasih kepada Penggugat secara seketika dan tanpa syarat;
 11. Bahwa untuk menghindari Penggugat tidak menunda pelaksanaan putusan ini maka Tergugat I patut untuk dihukum guna membayar uang paksa/*dwangsom*, sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 888 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai Penggugat untuk seluruhnya;

2. Menyatakan Para Tergugat melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
 3. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 dan 95/2008;
 4. Menyatakan batal dan tidak berlakunya Akta Jual Beli Nomor 94/2008 tertanggal 10 Juli 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 95/2008 tertanggal 10 Juli 2008 yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
 5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dari objek yang terletak di Jalan Terusan Pasirkoja, RT 02/RW 06, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
 6. Menghukum Tergugat apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini maka keterlambatan dikenakan uang paksa (*dwangsom*) dalam setiap keterlambatannya yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan *Nebis In Idem*:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bandung ini adalah jelas-jelas gugatan yang *nebis in idem*, karena substansi dan pihak atas gugatan Penggugat jelas-jelas sama dengan substansi atas materi perkara Perdata yang dahulu Tergugat I ajukan sebagai Penggugat dalam perkara No mor 291/PDT.G/2010/PN.BDG. *juncto* Nomor 267/PDT/2011/PT.BDG, *juncto* Nomor 1854 K/PDT/2012 dan Perkara Perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan dalam perkara No mor 309/PDT.G/2014/2014/PN.BDG., yang telah diputus oleh Pengadilan Neperi Bandung, dan sekarang dalam Tingkat Banding, yang diajukan oleh Penggugat (dalam perkara terdahulu sebagai Tergugat), hal tersebut dapat dilihat dari dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini yang merupakan dalil jawaban Penggugat dahulu sebagai Tergugat dalam perkara 291/PDT.G/2010/PN.BDG, *juncto* No mor 267/PDT/2011/PT.BDG. *juncto* Nomor 1854 K/ PDT/2012 dan Perkara Perdata Nomor 309/PDT.G/2014/PN.BDG. untuk itu sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1917 KUHPerdata, *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id/gugat/Terbanding untuk seluruhnya;

- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg. tanggal 24 Juni 2015 dan diperintahkan untuk segera diangkat;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini di kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 November 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akt a Permohonan Kasasi Nomor 120/Pdt/KS/2016/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding pada tanggal 17 Januari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya pada putusan No mor 301/PDT/2016/PT.BDG. halaman 10 yang menyatakan:
"Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas Pengadilan Tinggi menyimpulkan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat secara nyata mengandung unsur *ne bis in idem* dan karenanya gugatan tersebut harus ditolak seluruhnya dan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan terhadap tanah objek perkara sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan untuk segera diangkat;

2. Bahwa gugatan sebagaimana dimaksud dalam register perkara No mor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ini merupakan gugatan penyalahgunaan keadaan, sedangkan gugatan dimaksud dalam perkara Nomor 291/Pdt.G/2010/PN.Bdg juncto 267/Pdt/2011/PT.Bdg. juncto 309/Pdt.G/2014/PN.BDG merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan demikian, apa yang diuji dalam perkara-perkara tersebut memiliki pokok perkara yang berbeda sehingga tidaklah dikategorikan mengandung unsur *ne bis in idem*;

Bahwa selain itu, pokok pemeriksaan dari perkara *a quo* adalah mengenai syarat sah Perjanjian berupa Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan Akta Jual Beli Nomor 95/2008 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Termohon Kasasi II yang mana dalam perkara sebelumnya belum pernah menjadi pokok pemeriksaan, sementara itu perkara Nomor 291/Pdt.G/2010/PN.Bdg juncto 267/Pdt/2011/PT.Bdg. juncto 309/Pdt.G/2014/ PN.BDG. merupakan perkara perbuatan melawan hukum berupa penguasaan tanah dan bangunan secara melawan hak. Dengan demikian objek maupun pokok perkaranya adalah berbeda antara perkara *a quo* dengan perkara Nomor 291/Pdt.G/2010/PN.Bdg. juncto 267/Pdt/2011/PT.Bdg. juncto 309/PDT.G/2014/ PN.BDG, sehingga perkara ini tidak mengandung *ne bis in idem*, untuk itu, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 301/PDT/2016/PT.BDG. tidak dapat dipertahankan lagi. Dengan demikian, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bandung-lah yang benar dan beralasan hukum serta sesuai dengan rasa keadilan sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan putusan No mor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg. halaman 13 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini, sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, proses pengalihan tanah berikut bangunanyang berada diatasnya terdiri dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1494/Kel urahan Kopo, Surat Ukur Nomor 896/1982 tanggal 11 Maret 1982 seluas 91,00 m² atas nama Yosep dan Sertifikat Hak Milik Nomor 869/Sukaasih, S surat Ukur Nomor 00042/1997 tanggal 6 Februari 1997 seluas 58,00 m² atas nama Ny. Isye Setyawati telah beralih kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 10 Juli 2008 terjadi karena adanya unsur paksaan dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheiden*);

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 888 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 perbuat melawan hukum sebagaimana

berdasarkan ketentuan Pasal 1365 dalam perkara Nomor 291/Pdt.G/2010/PN.Bdg. *juncto* 267/Pdt/2011/PT.Bdg *juncto* 309/Pdt.G/2014/ PN.BDG . berbeda dengan gugatan Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang bertentangan dengan syarat sah perjanjian an pelanggaran atas asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan Akta Jual Beli Nomor 95/2008;

3. Bahwa sejatinya keadilan adalah suatu konsep yang sangat filosofis, sekalipun tiap individu di dunia ini tidak ada yang paham betul tentang konsep keadilan. Namun demikian, apa yang selama ini kita lakukan tiada lain adalah ikhtiar kita sebagai manusia, makhluk yang berakal dan berbudi pekerti guna selalu mencari, menemukan dan menegakkan keadilan pada mereka yang membutuhkan. Terkadang keadilan sendiri tidak selalu bersinergi dengan kepastian hukum dan manfaat. Maka dari itu, hakim dalam memutuskan suatu perkara hanya berdasarkan Keadilan sesuai irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Dengan demikian manakala asas keadilan bertentangan dengan kepastian dan manfaat, maka keadilanlah yang sejatinya harus dikedepankan. Itulah kenapa dalam setiap putusan Pengadilan harus memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"; Oleh sebab itu dikarenakan putusan *Judex Facti* yang mencederai rasa keadilan Pemohon Kasasi, dengan ketidakcermatannya dalam mengambil pertimbangan hukum maka berdasar dan beralasan hukum Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi ini serta sudah sepatutnya permohonan kasasi Pemohon dikabulkan;
4. Bahwa senyatanya terkadang keadilan itu sendiri sifatnya mandiri, *borderless* serta tidak tersekat oleh ikatan-ikatan norma-norma dan aturan formal, namun ia tetap muncul dan menampakan melalui suatu perasaan yang diperoleh dari hasil perenungan dengan mengedepankan sensitifitas, naluri dan proses mendengar kata-kata hati nurani. Oleh sebab itu *Montesquieu* menyatakan *la bouche de la loi* (Hakim bukan corong undang-undang), artinya Hakim dalam memutus suatu perkara tidak selalu berdasarkan undang-undang akan tetapi dengan kemandirian pemikirannya seorang hakim hanya berpegang pada rasa keadilan yang diyakininya;
5. Bahwa *in casu* perkara *a quo* merupakan perkara Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Suatu gugatan terhadap perilaku seseorang yang menyalahgunakan atau memanfaatkan posisi timpang atau

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 888 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

ketidakeadilan sebagai alasan yang sah untuk membatalkan suatu tindakan hukum. Perikatan yang didasari oleh *misbruik van omstandigheden* mewujudkan perikatan yang dengan posisi tawar yang tidak seimbang atau *unequal bargaining position* antara para pihak sehingga menimbulkan ketidakadilan bagi salah satu pihak dan menjadikan tindakan semena-mena terhadap orang lain seolah-olah legal dengan menyandarkan aturan-aturan perundang-undangan yang ada. Suatu gugatan penyalahgunaan keadaan sejatinya timbul akibat kekurangsempurnaan *formalistic legal thinking* dalam menjawab persoalan-persoalan yang timbul di masyarakat sementara asas kepatutan dan tuntutan rasa keadilan di masyarakat tidak dapat diabaikan begitu saja dengan alasan undang-undang tidak mengatur atau hukumnya tidak jelas;

Oleh karena itulah konsep ini adalah konsep keperdataan yang semula pada saat penyusunan KUHPerdata belum ada, pada perkembangan kekinian barulah muncul adanya konsep "gugatan penyalahgunaan keadaan" terhadap i ktikad buruk seseorang yang memanfaatkan keadaan dan kelemahan-kelemahan orang lain guna kepentingan dan keuntungan pribadi secara tidak patut. Namun demikian seperti Pemohon sampaikan sebelumnya, dalam dalam mengajukan gugatan penyalahgunaan keadaan tentunya harus sedapat mungkin bersandar pada aturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang ada. Oleh karena itu Pemohon Kasasi sebagaimana dimaksud dalam gugatan posita angka 9 sebagaimana termuat dalam putusan perkara Nomor 554/Pdt/G/2014/PN.Bdg menjadikan Yurisprudensi Mahkamah Agung No mor 230K/Pdt/1985 dalam kasus Adamson lawan PT. BSN dan Putusan No mor 2464K/Pdt/1986 dalam kasus Hotel Medan Utara lawan Bank Eksport Import Indonesia, sebagai landasan pengajuan gugatannya. Kedua Yurisprudensi ini pada intinya menyatakan "per ikatan yang dibuat dengan melakukan penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, melanggar asas konsensual/kebebasan berkontrak sehingga mengandung unsur paksaan dan bertentangan dengan Pasal 1449 KUHPerdata yang menyatakan perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya;

Dengan demikian objek sengketa yang diperiksa dalam perkara penyalahgunaan keadaan adalah perikatan atau perjanjian dengan kata lain tidklah menjadi soal apa barang yang menjadi objek jual beli karena yang menjadi objek pemeriksaan bukanlah barang (seperti identitas jenis dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengandung goeder throw atau tidak;

6. Bahwa terkadang suatu keadaan atau perbuatan berdasarkan bukti-bukti yang diketahui belakangan, baru timbul dan disadari setelah upaya hukum dilakukan. Maka dari itu gugatan penyalahgunaan keadaan ini diajukan timbul setelah ada beberapa gugatan atas objek tanah *a quo* yang telah diputuskan sebelumnya. Namun demikian concern gugatan yang diajukan sebelumnya berbeda dengan yang sekarang dimana yang menjadi pemeriksaan terdahulu adalah mengenai tindakan hukum Pemohon Kasasi yang menguasai objek perkara sementara objek pemeriksaan dalam perkara ini adalah perikatan berupa Jual Beli dalam Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan 95/2008 yang berdasarkan alat-alat bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Pemohon Kasasi dalam persidangan di Pengadilan Negeri Bandung perikatan tersebut syarat akan penyalahgunaan keadaan dan mengandung i ktikad buruk dari Para Termohon Kasasi;
7. Bahwa guna menguatkan dalilnya, Pemohon Kasasi telah mengajukan alat Bukti Surat P-8 berupa photokopi keterangan saksi Rudy Manopo (anak dari Termohon Kasasi I) dalam berita acara pemeriksaan saksi dalam perkara pidana di Polrestabes Bandung yang menyatakan "Termohon Kasasi I pada saat penandatanganan akta jual beli sampai sekarang sebenarnya belum melunasi pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli" dan keterangan saksi Mitchel yang menyatakan mengetahui bahwa jual beli tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan 95/2008 senyatanya berasal dari adanya hutang piutang antara Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi dengan jaminan tanah dan bangunan *a quo*. Keterangan Rudi Manopo dalam BAP kepolisian dan keterangan saksi Mitchel dikuatkan dengan adanya kuitansi pembayaran bukti P-3 (15 Juli 2008), P-4 (25 Juli 2008), P-5 (25 Jili 2008), P-6 (6 Agustus 2008) dan P-7 (19 September 2008) dimana pembayarannya dilakukan setelah penandatanganan akta jual beli aquo pad tanggal 10 Juli 2008. Dengan demikian Jual Beli dalam Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan 95/2008 secara hukum tidak sah karena seharusnya akta jual beli dibuat dan ditandatangani setelah pelunasan, namun dalam hal ini tidak; Dengan demikian, Akta Jual Beli No mor 94/2008 dan 95/2008 dibuat dan ditandatangani di hadapan Termohon Kasasi II tanggal 10 Juli 2008 secara hukum tidak sah karena mengandung keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sehingga pertimbangan hukum hakim *Judex*

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 888 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menguatkan pertimbangannya dalam putusan No mor

554/Pdt/G/2014/PN.Bdg halaman 18 yang Pemohon Kasasi Kutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa setiap akta pengalihan tanah, untuk terbitnya akta jual beli ada clausula harus telah lunas pembayaran atas tanah yang diperjualbelikan, namun dalam perkara *in casu* setelah akta jual beli diterbitkan, masih ada pembayaran pembelian tanah yang dilakukan (bukti P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-7);

“Menimbang, bahwa sebagaimana terurai dalam fakta yang telah diakui dan tidak perlu dibuktikan lagi, jual beli tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 95/2008 tertanggal 10 Juli 2008 tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1494/Kel . Kopo, Surat Ukur nomor 896/1982 tanggal 11 Maret 1982 seluas 91,00 m² atas nama Yosep telah beralih kepada Tergugat I (Termohon Kasasi I) dengan harga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), dan sebidang tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 869/Sukaasih, Surat Ukur Nomor: SU. Nomor 00042/1997 tanggal 6 Februari 1997 seluas 58,00 m² atas nama Ny. Isye Setyawati telah beralih kepada tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 94/2008 10 Juli 2008 dengan harga Rp185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah) sementara Penggugat telah menerima uang dari Tergugat I (Termohon Kasasi I) sebesar Rp329.000.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta rupiah) (bukti P-2 s .d. P-8), maka telah terdapat fakta ketidaksesuaian antara harga tanah berikut bangunan yang berdiri di atas seperti terurai dalam dengan Akta Jual Beli No mor 94/2008 tertanggal 10 Juli 2008 dan Akta Jual Beli Nomor 95/2008 tertanggal 10 Juli 2008”;

Dengan demikian, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bandung tersebut sudah menerapkan hukum dengan benar, sehingga putusan *a quo* patut untuk dikuatkan;

8. Bahwa iktikad buruk atau tidak jujur Termohon Kasasi I tersebut terlihat dari upaya Termohon Kasasi I sebagai pemegang jaminan, bukannya melakukan pembebanan Hak Tanggungan untuk kemudian melakukan pelelangan terhadap objek jaminannya sesuai dengan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, malah melakukan transaksi jual beli atas objek yang senilai Rp1.400.096.000,00 (satu miliar empat ratus juta sembilan puluh enam ribu) dengan nilai transaksi sebesar Rp329.000.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta rupiah). Dengan demikian, perikatan tersebut harus

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 888 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1337 KUHPerdata dan

sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 6 Agustus 1973 yang menyatakan:

“Jual Beli tanah meskipun memenuhi prosedur perundang-undangan agraria dinyatakan batal karena didahului dengan iktikad buruk dan tidak jujur.”

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

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak benar dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti subjek dan objek gugatan perkara *a quo* sama dengan subjek dan objek dalam perkara Nomor 291/Pdt.G/2010/PN.Bdg. *juncto* Nomor 267/Pdt/2011/PT.BDG. *juncto* Nomor 1854 K/PDT/2012 dan putusan Nomor 309/Pdt.G/2010/PN.Bdg. sehingga perkara *a quo nebis in idem*;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut 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 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, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding ditolak dan Pemohon Kasasi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Terugat/Pengbanding di hukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **YOSEP** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 6 September 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Redaksi	Rp 5.000,00
2. Meterai	Rp 6.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera



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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 888 K/Pdt/2017