

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PEMBERI PINJAMAN
DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG**

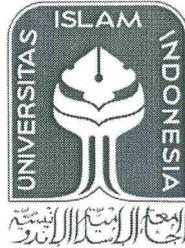
TESIS



OLEH:

**NAMA MHS : AHMAD ARIF SYARIF
NO. POKOK MHS : 15912003
BKU : HUKUM BISNIS**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2017**



**PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PINJAM
MEMINJAM UANG OLEH RENTENIR**

Oleh :

Nama Mhs. : Ahmad Arif Syarif
No. Pokok Mhs. : 15912003
BKU : Hukum Bisnis

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum**

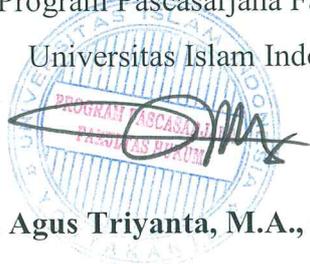
Pembimbing,

Prof. Dr. Ridwan Khairandy SH., M.H

Yogyakarta, 31 Mei 2017

Mengetahui,

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PEMBERI PINJAMAN
DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG**

OLEH:

NAMA MHS. : AHMAD ARIF SYARIF
NO. POKOK MHS. : 15912003
BKU : BISNIS

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Jum'at, 9 Juni 2017

Pembimbing/Penguji:

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.

Yogyakarta, 9 Juni 2017

Penguji:

Nandang Sutrisno, S.H., LL.M., M.Hum., Ph.D

Yogyakarta, 9 Juni 2017

Penguji:

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 9 juni 2017

Mengetahui,
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

*“Berdoalah kepada-Ku niscaya akan
Kuperkenankan bagimu” (Q.S 40 : 60)*

*“Barang siapa yang bersungguh-sungguh
dalam satu perkara Maka dia akan
mendapatkannya” (Pepatah Arab)*

Karya ini kupersembahkan untuk:

*Kedua Orang Tuaku Syarifuddin
Yusuf dan Hadriani Masirah*

Istriku Rafi Rizza Rashida Ilmi

Anakku Haidar Dzuhairi Ahmad

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Mhs. : Ahmad Arif Syarif
No. Pokok Mhs. : 15912003
BKU : Hukum Bisnis

Adalah benar-benar mahasiswa Progam Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PEMBERI PINJAMAN
DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG

Karya tulis ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Progam Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Progam Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Progam Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Sleman
Pada tanggal : 30 Mei 2017
Yang Membuat Pernyataan

Ahmad Arif Syarif

KATA PENGANTAR

Segala pujian patut dipanjatkan hanya kepada Allah atas segala limpahan rahmat, rahim dan pertolonganNya penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah atau tesis ini. Rasa syukur kepada-Nya tak pernah terhenti atas segala nikmat yang telah diberi.

Shalawat serta salam selalu terkirim kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi wa Sallam* sebagai Nabi panutan umat Islam dalam menjalankan kehidupan yang penuh rahmat dan menjunjung tinggi nilai kemanusiaan di bawah Ridho-Nya.

Karya tulis ini akhirnya berhasil kami selesaikan setelah melalui berbagai proses yang tidak terlepas dari bantuan materi maupun moril dari berbagai pihak, untuk itu kami haturkan banyak terima kasih kepada:

1. Nandang Sutrisno, S.H., M.H., LL.M., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Direktur Pasca
4. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. selaku Pembimbing yang sudah meluangkan waktunya dengan penuh kesabaran memberikan kuliah dan bimbingan dalam pengerjaan tesis ini.
5. Para Dosen, Guru, Ustadz/Kyai yang senantiasa memberikan nasihat keilmuan yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
6. Kedua Orang Tua Syarifuddin Yusuf dan Hadriani Masirah, serta Kedua Mertua Nurrohman Afandi dan Purwati.
7. Istriku Rafi Rizza Rashida Ilmi yang senantiasa menemani dalam kondisi apapun, terutama suguhan secangkir kopinya setiap malam sebagai

penyemangat dalam mengerjakan tesis. Serta kepada anakku Haidar Dzuhairi Ahmad yang selalu memberikan motivasi tersendiri.

8. Sanak saudara yang berada di kampung halaman Sulawesi Selatan dan Sumatera Barat.
9. Teman-teman seperjuangan MH angkatan 34 Pascasarjana Fakultas Hukum, terkhusus kepada rekan-rekan BKU Bisnis atas kesediaannya diajak bertukar pikiran dalam membantu penyelesaian tesis ini.
10. Rekan-rekan Pusat Studi Islam Universitas Islam Indonesia (PSI UII) yang selalu meluangkan waktunya untuk berdiskusi dan membantu mengembangkan keilmuan penulis.

Bantuan dari para pihak di atas sangat memberikan arti tersendiri bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini, tidak ada kata yang pantas selain menghaturkan banyak terima kasih dan panjatan doa yang baik untuk mereka semua. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika terdapat salah kata dan sifat dalam berinteraksi selama ini, juga permohonan maaf jika terdapat kesalahan tulisan dalam tesis ini, semoga memberikan manfaat bagi para pembaca semua.

Sleman, 30 Mei 2017

Penulis,

Ahmad Arif Syarif

DAFTAR ISI

COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	2
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Landasan Teori	11
E. Metode Penelitian.....	18
F. Sistematika Pembahasan	21
BAB II.....	22
PERJANJIAN PADA UMUMNYA.....	22
A. Pengertian Perjanjian.....	22
B. Unsur-Unsur Perjanjian	27
C. Asas Hukum Perjanjian	31
D. Syarat Sahnya Perjanjian.....	39
E. Cacat Kehendak.....	56
F. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang	80

G. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dengan Bunga oleh Rentenir.....	89
BAB III	94
PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAMPERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG	94
A. Tolok Ukur yang digunakan Pengadilan untuk Menentukan Adanya Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang	94
B. Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan oleh Pemberi Pinjaman dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang	113
BAB IV	120
PENUTUP	120
A. Kesimpulan	120
B. Saran.....	121
DAFTAR PUSTAKA	122
LAMPIRAN	xi

ABSTRAK

Perjanjian pinjam meminjam uang yang disertai dengan bunga yang cukup tinggi masih sangat digemari oleh beberapa kalangan masyarakat, meskipun mereka tahu akibat dari melakukan pinjaman tersebut, tidak sedikit yang mendapatkan ancaman bahkan perlakuan kasar akibat jika tidak mampu melunasi hutangnya. Penentuan bunga yang tinggi oleh si pemberi pinjaman akibat keunggulan posisi tawarnya, dengan demikian maka terjadi penyalahgunaan keadaan. Sudah banyak kasus penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang yang diputuskan oleh pengadilan, beberapa putusan tersebut menarik untuk dikaji secara mendalam.

Studi ini mengkaji tentang tolok ukur yang digunakan pengadilan dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang dengan mengambil tiga putusan yang berkaitan dengan perjanjian pinjam meminjam, yaitu putusan Pengadilan Negeri Wonogiri No. 04/Pdt.G/2014/PN Wng, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 425/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST, dan Putusan Mahkamah Agung No. 2054 K/Pdt/2014. Studi ini juga lebih lanjut mengkaji akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam. Penelitian termasuk dalam jenis penelitian pustaka dengan sifat penelitian normatif yang menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu melihat perbuatan penyalahgunaan keadaan dari segi hukum.

Hasil kajian ini menyebutkan bahwa, ada tiga tolok ukur yang digunakan oleh pengadilan dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang dari beberapa putusan tersebut, yaitu tolok ukur moral yang meliputi keadilan dan kepatutan, tolok ukur itikad tidak baik, dan tolok ukur keuntungan, ketiganya saling berkaitan satu sama lain dalam menentukan penyalahgunaan keadaan dari perjanjian pinjam meminjam uang tersebut. Adapun akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam adalah dapat dibatalkan jika salah satu pihak yang dirugikan memohon pembatalan di hadapan hakim karena alasan adanya penyalahgunaan keadaan. Alasan ini kemudian digolongkan ke dalam cacat kehendak yang ke empat di luar dari tiga cacat kehendak yang telah diatur dalam KUHPerdota.

Kata Kunci: Penyalahgunaan Keadaan, Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, Rentenir.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sarana meningkatkan perekonomian masyarakat adalah dengan memberikan pinjaman uang atau modal dari Bank kepada masyarakat yang membutuhkan. Lembaga perbankan ini sedemikian rupa sudah diatur oleh pemerintah mulai dari berdirinya sampai dengan oprasionalnya, termasuk salah satunya kontrak atau perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabah. Namun fenomena peminjaman uang ini tidak hanya pada lembaga formal saja (bank yang telah diatur oleh pemerintah). Masyarakat (khususnya masyarakat tradisional) biasanya lebih sering meminjam uang atau modal pada pihak-pihak tertentu yang belum diatur oleh pemerintah sendiri.

Dalam perekonomian pasar tradisional, tidak hanya lembaga formal saja yang eksis, tetapi eksistensi lembaga keuangan informal juga mewarnai kegiatan di dalam pasar. Fenomena tersebut digambarkan oleh Boeke sebagai *dual economy*, dimana terdapat sektor kapitalis dan subsisten yang berjalan bersama. Sektor formal seperti perbankan dan koperasi adalah institusi yang berada dibawah regulasi pemerintah,

sedangkan ciri khas dari lembaga keuangan informal memiliki fleksibilitas yang tinggi dan tidak terkontrol oleh pemerintah.¹

Salah satu fenomena yang masih hidup dan masih eksis di masyarakat yaitu adanya beberapa kalangan yang sering dijadikan untuk tempat meminjam (pemberi pinjaman) uang atau modal. Namun pemberian pinjaman ini disertai dengan bunga yang berlipat-lipat yang memungkinkan bunga tersebut melebihi utang pokoknya jika cicilannya terlambat.² Hal demikian sering dikenal dengan istilah rentenir.³

Pemberian pinjaman uang dengan bunga ini masih eksis dikarenakan masyarakat menyadari lebih mudahnya dan lebih efisiennya meminjam uang pada rentenir dari pada meminjam uang dari bank atau lembaga peminjaman lainnya. Sebab apabila masyarakat meminjam uang dari rentenir tidak membutuhkan kelengkapan surat-surat identitas dan keterangan jenis usaha lainnya, selain prosesnya juga cepat masyarakat juga diberi kemudahan untuk mencicil atau mengangsur uang peminjaman tersebut perhari, perminggu, bahkan perbulan. Sesuai dengan

¹ Aldrin Ali Hamka dan Tyas Danarti, “Eksistensi Bank Thithil dalam Kegiatan Pasar Tradisional (Studi Kasus di Pasar Kota Batu)”, *Journal of Indonesian Applied Economics*, Edisi No. 1 Vol.4, (2010), hlm 58.

² Ilas Korwadi Sikoro, “Rentenir (Analisis terhadap Fungsi Pinjaman Berbunga dalam Masyarakat Rokan Hilir Kecamatan Bagan Sinembah Desa Bagan Batu)”, *Jom Fisip*, Edisi No. Vol.2, (2015), hlm 2.

³ Istilah rentenir dalam penelitian ini disebut sebagai pemberi pinjaman karena fokus penelitian ini pada subjek hukumnya (orangnya) bukan pada profesinya

kemampuan dan kesepakatan yang telah disepakati antara peminjam dan pemberi pinjaman.⁴

Namun demikian keberadaan pemberi pinjaman uang dengan bunga (selanjutnya dibaca: rentenir) di Indonesia sulit terdeteksi oleh pihak luar (*outsiders*) karena cenderung bersifat tertutup. Kondisi tersebut dikarenakan dalam kehidupan masyarakat luas di Indonesia, pekerjaan sebagai rentenir dipandang sebagai pekerjaan yang negatif. Jika ditarik dari sudut pandang agama dan norma masyarakat, rentenir adalah pekerjaan yang tidak dapat dibenarkan.⁵

Rentenir biasanya beroperasi di saat panen gagal, ketika para petani sangat membutuhkan uang namun tidak dapat memberi jaminan kepada bank dan juga para pedagang kecil yang membutuhkan modal usaha. Sasaran rentenir lainnya adalah konsumen produk perbankan yang telah dimasukkan ke daftar hitam karena bermasalah dengan bank (kredit macet). Atau pengusaha-pengusaha kecil menengah yang kesulitan akses permodalan dari bank serta rumah tangga-rumah tangga yang memerlukan dana cepat. Pinjaman uang dari rentenir atau tengkulak tidak memerlukan jaminan sertifikat rumah atau barang berharga lainnya (kebanyakan hanya memerlukan kartu tanda penduduk atau identitas lainnya), namun memiliki risiko tinggi.⁶

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Lisken Sirait, "Fenomena Rentenir di Pasar Bintan Center (Studi Pedagang Kecil di Pasar Bintan Center)", Skripsi, (Tanjungpinang: Universitas Maritim Raja Ali Haji FISIPOL, 2015), hlm 2.

Praktik pemberian pinjaman uang dengan bunga ini dalam subjek hukumnya melibatkan dua belah pihak, yaitu pihak yang memberikan pinjaman (kreditor) dan pihak yang menerima pinjaman (debitor). Kedua belah pihak ini mengadakan sebuah perjanjian atau kesepakatan pinjam meminjam uang yang disertai dengan bunga yang sudah ditentukan oleh kreditor. Dalam kondisi demikian, terkadang perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak menjadikan tidak seimbang dalam posisi tawarnya, sebab si debitor dalam kondisi terdesak dan sangat membutuhkan uang sementara kreditor memiliki uang (keunggulan secara ekonomi) untuk dipinjamkan dengan bunga yang cukup besar.

Salah satu contoh kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Kayuagung Nomor 23 / Pdt.G / 2012 / PN.KAG antara Pariha Binti Kadir selaku penggugat melawan Halijah dan Adnan Saleh selaku tergugat dan turut tergugat I. Dalam pokok perkaranya, menurut Pariha (penggugat), Halijah pernah datang kepadanya dengan maksud untuk meminjam uang, lalu pada tanggal 4 Desember 2009 Pariha meminjamkan uang kepada Halijah sebesar Rp 360.000, dengan perjanjian bahwa uang tersebut akan dilunasi atau jatuh tempo pada tanggal 4 Februari 2010. Namun menurut Pariha, sebelum jatuh tempo, tepatnya tanggal 1 Januari 2010 Halijah kembali datang dengan membawa surat Akta Hibah tanah dengan bermaksud sebagai jaminan untuk meminjam lagi karena kebutuhan mendesak, maka pada hari tersebut juga Pariha meminjamkan uang sebesar Rp. 1.430.000. Kemudian seperti biasanya untuk yang ketiga kalinya, sebelum jatuh tempo tepatnya 7 Januari, Halijah kembali

meminjam uang sebesar Rp. 2.530.000 dengan alasan nilai jaminan akta hibah tersebut masih lebih tinggi dari hutangnya. Pinjaman tersebut dilakukan terus sampai dengan 6 kali dengan alasan dan kondisi yang sama, berikut rincian pinjaman Halijah menurut Pariha: 4 Desember 2009 Rp. 360.000; 7 Desember 2009 Rp. 1.430.000; 7 Januari 2010 Rp. 2.530.000; 7 Februari 2010 sebesar Rp. 2.783.000; 7 Maret 2010 Rp. 2.783.000; 7 April 2010 Rp. 3.081.300; Jumlah keseluruhan Pinjaman sebesar Rp. 12.976.300

Hal di atas kemudian dibantah oleh Halijah dengan menyatakan bahwasanya Pariha adalah seorang rentenir yang telah membungakan uang sangat besar tanpa alasan yang jelas yang kemudian meresahkan Halijah dan masyarakat lainnya seperti Aswa yang juga pernah digugat di pengadilan. Pariha meminta uang materai, dan lainnya dengan boroh/jaminan Akta Hibah yang sangat tidak sesuai dengan besarnya pinjaman.⁷

Halijah membantah bahwa tidak pernah membayar hutangnya sebab ia selalu melunasi hutang beserta bunganya, begitu juga terhadap akta hibah tanah yang menurut Halijah tidak diberikan sama sekali, melainkan Pariha bersikeras hendak mengambil Akta Hibah tersebut sebagai jaminan yang nilainya tidak sebanding dengan hutang Halijah, dan juga hal tersebut sebagai keinginan Pariha untuk menguasai sebidang tanah dalam Akta Hibah tersebut. Bahkan sejak 7 Mei 2010

⁷ Putusan Pengadilan Negeri Kayuagung dalam *Pariha binti Kadir v. Halijah dan Adnan Saleh*, Nomor 23 / Pdt.G / 2012 / PN.KAG., hlm 6

Pariha mendatangi Halijah setiap bulan untuk memaksa membayar hutangnya dan disuruh untuk menandatangani hutang yang semakin bertambah. Adapun kemudian hutang yang diakui oleh Halijah yaitu:⁸

1. Tanggal 4 Desember 2009 yaitu sebesar Rp 300.000 dipotong Rp 50.000 + materai Rp 7.000 diterima oleh pihak Tergugat sebesar Rp 220.000
2. Tanggal 7 Desember 2009 yaitu sebesar Rp 1.000.000 dipotong Rp 100.000 + materai Rp 7.000 diterima Rp 893.000 bukannya Rp 1.430.000
3. Tergugat tanggal 7 Januari 2010 pinjam Rp 1.000.000 dipotong Rp 100.000 + materai Rp 7.000 diterima sebesar Rp 893.000 bukannya Rp 2.530.000
4. Tanggal 7 Februari Tergugat tidak meminjam uang pada Penggugat sebesar Rp 2.783.000 angsurang Tergugat bayar Rp 300.000 dibayar pada Penggugat Rp 300.000 ditambah uang materai Rp 7.000
5. Pada tanggal 7 Mei 2010 Tergugat tidak meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 2.783.000,- melainkan Tergugat hanya membayar angsuran sebesar Rp 300.000,- ditambah uang materai Rp 7.000,- = Rp 307.000,- ;
6. Tidak benar tanggal 7 April 2010 Tergugat tidak ada meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp 3.081.300,- melainkan pada saat itu Tergugat membayar uang angsuran hutang sebesar Rp 300.000,- ditambah uang materai Rp 7.000 = Rp 307.000.

Dengan demikian jumlah hutang Halidjah kepada Pariha yang diakui adalah Rp.

⁸ *Ibid*, hlm 9

2.300.000.

Pariha memang dikenal sebagai seorang rentenir di tempatnya, seorang saksi yang dihadirkan oleh Halidjah yaitu Hettisyah binti Sarmin dan Irsan Bahri menyatakan bahwa setiap orang yang meminjam uang kepada Pariha dikenakan bunga 10% setiap bulannya, dan jika terjadi keterlambatan pada pembayaran bunga tersebut akan dikenakan denda setiap harinya.⁹

Jika dilihat dari segi hukum perjanjian, pada dasarnya kedudukan hukum antara Halijah (debitor) dan Pariha (kreditor) tersebut sama, yakni sama-sama memiliki hak dan kewajiban. Perjanjian yang dilakukan antara Halijah dan Pariha harus memenuhi ketentuan umum yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan kausa halal. Namun dalam kondisi demikian di atas seakan-akan terjadi ketidak seimbangan yang kemudian melahirkan cacat kehendak. Pariha memberikan ketentuan pinjaman kepada Halijah dan orang lain sesuai kehendaknya dikarenakan posisinya yang lebih unggul.

Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena kekhilafan atau kesesatan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Tiga cacat kehendak yang pertama diatur dalam BW sedangkan cacat kehendak yang terakhir tidak diatur

⁹ *Ibid*, hlm 16.

dalam BW, namun lahir kemudian dari Yurisprudensi.¹⁰ Penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan terjadi, yang membuat satu di antara dua pihak berada dalam keadaan tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.¹¹ Seorang pemberi pinjaman uang seperti contoh kasus di atas dalam posisinya yang memiliki banyak dana (keunggulan ekonomi) memanfaatkan kondisi dirinya untuk memberi pinjaman dengan bunga sesukanya dan dalam jangka waktu sesukanya juga bahkan terkadang hampir tidak masuk akal, dan di posisi yang lemah seorang peminjam dengan kondisinya yang mendesak karena tidak ada pilihan lain.

Mengenai pinjam-meminjam uang yang disertai dengan bunga sebenarnya memang dibenarkan dalam hukum, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUH Perdata, yang merumuskan "bahwa adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas pinjaman uang atau barang lain yang habis karena pemakaian".¹² Namun jika dalam perjanjian ini terdapat cacat kehendak, maka dapat dipertimbangan akibat hukum dari perjanjian tersebut.

Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu doktrin yurisprudensi dalam hukum perdata menjadi menarik untuk selalu diperbincangkan dalam dunia keilmuan maupun praktisi sebab perkembangan zaman yang selalu dinamis. Pengadilan sebagai salah satu lembaga penegak hukum perlu lebih jauh mengaplikasikan doktrin ini

¹⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hlm 17.

¹¹ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm 121.

¹² *Ibid.*

dalam arah pembangunan hukum yang positif. Hukum sudah seyogyanya mengakomodir segala kepentingan masyarakat untuk menciptakan konstruksi atau bangunan sosial yang adil sesuai cita-cita negara.

Menurut Satjipto Rahardjo, hakim dalam memutuskan perkara perlu menggali nilai-nilai yang ada dalam kehidupan masyarakat, maka akan lebih dapat memberikan rasa keadilan bagi masyarakat karena pada prinsipnya hukum adalah untuk manusia bukan sebaliknya manusia untuk hukum. Dengan demikian ketika masyarakat berubah, maka hakim dalam penegakan hukum juga harus mengikuti perkembangan yang terjadi dalam dinamika kehidupan masyarakat. Pengadilan bukanlah institusi hukum yang steril yang hanya berurusan dengan pengkonkretan undang-undang, melainkan memiliki jangkauan yang lebih luas. Pengadilan sudah menjadi institusi sosial yang peka terhadap dinamika perkembangan masyarakat. Pengadilan sarat dengan pikiran keadilan, pembelaan rakyat dan nasib bangsanya. Ternyata pengadilan juga berhati nurani (*conscience of the court*). Hakim sebagai penegak hukum di pengadilan harus benar-benar memerhatikan dinamika masyarakat. Hakim berhati nurani dalam memutus perkara, sehingga benar-benar bisa memberikan keadilan bagi masyarakat.¹³

Studi penelitian ini mengkaji tentang penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang, lebih khusus

¹³ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 48.

membahas pada tolok ukur yang digunakan oleh pengadilan dalam menentukan penyalahgunaan keadaan serta akibat hukum dalam perjanjian pinjam meminjam uang tersebut. Terdapat beberapa hal yang mendasari perlunya penelitian ini diadakan. *Pertama*, bahwa pinjam meminjam uang dengan bunga yang cukup besar masih banyak hidup di masyarakat yang sedikit banyak tentu akan merugikan pihak yang meminjam dalam kondisi-kondisi tertentu. Hukum (khususnya hukum kontrak) yang dicorongkan oleh hakim harus lebih jeli melihat kasus ini untuk diberikan jalan keluar. *Kedua*, Konsep penyalahgunaan keadaan ini masih belum sempurna dalam tatanan hukum Indonesia meskipun berangkat dari yurisprudensi dan doktrin dari *common law*, namun perlu kiranya melihat aplikasi konsep penyalahgunaan keadaan terhadap perjanjian pinjam meminjam uang ini.

B. Rumusan Pertanyaan

Berangkat dari pemaparan di atas, maka dirumuskan pertanyaan sebagai berikut:

- a. Bagaimana tolok ukur yang digunakan pengadilan untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang?
- b. Apa akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang?

C. Tujuan Penelitian

Rumusan masalah yang telah dicantumkan di atas dalam penelitian tentu memiliki tujuan penelitian, adapun tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengkaji tolok ukur yang dipakai pengadilan dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang.
- b. Untuk mengkaji akibat hukum dari penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

D. Landasan Teori

1. Pengertian Perjanjian

Kata ‘perjanjian’ secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit hanya ditujukan kepada hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud dalam buku III B.W.¹⁴ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹⁵

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 23.

¹⁵ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005. hal 458.

Subekti mendefinisikan perjanjian yaitu suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini menurut subekti, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁶

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu; 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) Mengenai suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal; Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁷

2. Perjanjian Pinjam Meminjam

Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet-19 (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm 1.

¹⁷ *Ibid*, hlm 17.

mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (pasal 1754).¹⁸

Pasal 1314 KUHPer membagi perjanjian dalam dua macam, yaitu: *Pertama*, perjanjian Cuma-Cuma, adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lainnya tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. *Kedua*, Perjanjian atas beban adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan suatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.¹⁹ Para sarjana memberikan perumusan lain tentang perjanjian atas beban ini, yaitu persetujuan di mana terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, di mana kontra prestasinya bukan semata-mata merupakan pembatasan atas prestasi yang satu atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.²⁰

Selanjutnya menurut Hofmann (sebagaimana dikutip oleh Satrio), kontra prestasinya dapat merupakan:²¹

1. Kontra kewajiban, artinya suatu kewajiban yang masih harus dilaksanakan;

¹⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 125.

¹⁹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1993), hlm 34.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 39.

²¹ *Ibid*, hlm 40.

2. Suatu prestasi yang telah dinikmati, seperti pada hutang-piutang, di mana ada kewajiban untuk mengembalikan uang pokok ditambah bunga, atas dasar kredit yang telah diberikan;
3. Dipenuhinya syarat potestatif seperti misalnya, A akan memberikan hadiah kepada B, kalau dalam waktu seminggu bisa mencairkan rumah kontrakan yang memenuhi syarat-syarat/selera A. B sebenarnya tak mempunyai kewajiban untuk mencairkan rumah kontrakan bagi si A.

Selanjutnya berdasarkan pengertian di atas, perjanjian pinjam meminjam uang oleh rentenir dalam penelitian ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian atas beban sesuai yang diatur dalam Pasal 1314 KUHPerdara, sebab perjanjian yang dilakukan memberikan beban kepada debitor berupa bunga yang sudah diperjanjikan. Prihal bunga dalam sebuah perjanjian ini juga telah di atur dalam Pasal 1756 KUHPerdara.

Pasal 1756 menyatakan bahwa adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian. Bunga yang diperjanjikan atas peminjaman beras atau gandum, lazimnya juga berupa beras atau gandum, meskipun tidak dilarang untuk menetapkan bunganya berupa uang.²²

Bunga yang diatur di dalam hal ini adalah bunga yang sudah diperjanjikan sebelumnya, adapun bunga yang tidak diperjanjikan sebelumnya maka tidak ada

²² *Ibid*, hlm 128.

kewajiban untuk membayarnya, pun ketika bunga yang tidak diperjanjikan sebelumnya sudah terlanjur dibayar itu dapat diminta kembali.

Bunga konvensional adalah bunga yang diperjanjikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian. Bunga ini termasuk dalam isi perikatan dan karena pada dasarnya KUHPerdara menganut asas kebebasan berkontrak, maka pada dasarnya para pihak – sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum– juga bebas untuk menentukan berapa besarnya bunga atas pinjaman uang antara mereka.²³

Kalau bunga yang diperjanjikan lebih besar daripada bunga menurut undang-undang, maka hal itu kita tafsirkan, bahwa para pihak memang sengaja menyimpangi ketentuan undang-undang dengan menetapkan bunga sendiri dan yang demikian itu hanya mungkin kalau kita menafsirkan, bahwa ketentuan bunga moratoir merupakan ketentuan undang-undang yang bersifat menambah (*aanvullend*). Sebaliknya kalau ia lebih rendah – dalam hal debitor wanprestasi – maka untuk bunga moratoir berlaku ketentuan undang-undang (6% setahun). Hal itu didasarkan atas pikiran, bahwa sama sekali bukan maksud para pihak untuk menetapkan bunga yang lebih rendah dari ketentuan undang-undang kalau debitor wanprestasi.²⁴

Pembatasan terhadap bunga yang terlampau tinggi hanya kita kenal dalam bentuk “Woeker-Ordonnantie 1938,” yang dimuat dalam Staatsblad (Lembaran

²³ J. Satrio, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1993), hlm 214.

²⁴ *Ibid.*

Negara) tahun 1938 No. 524, yang menetapkan bahwa, apabila antara kewajiban-kewajiban bertimbal-balik dari kedua belah pihak, dari semula terdapat suatu ketidakseimbangan yang luar biasa, sedangkannya satu pihak berbuat karena kebodohan dan keadaan terpaksa, yang telah disalah-gunakan oleh pihak lawannya, maka si berutang dapat meminta kepada Hakim untuk menurunkan bunga yang telah diperjanjikan ataupun untuk membatalkan perjanjiannya. Melihat bunyinya peraturan tersebut, 'kiranya sangat sukar apabila kedua belah pihak adalah pedagang atau usahawan, untuk menetapkan Woeker-ordonantie tersebut, karena sulit untuk mengatakan bahwa salah satu telah berbuat karena kebodohan dan keadaan terpaksa.²⁵

3. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan adalah bujukan, tekanan atau pengaruh tanpa kekuatan fisik atau nyata, yang lebih dari nasihat biasa, yang mempengaruhi pendapat atau kemauan pihak lain yang dikuasai sehingga tidak dapat bertindak secara bebas dan arif, tetapi bertindak sesuai dengan kemauan atau maksud pihak yang mempengaruhinya.²⁶ Hal tersebut dapat dilakukan karena salah satu pihak memiliki kedudukan khusus (misalnya kedudukan yang dominan atau memiliki yang bersifat *fiduciary* dan

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 130.

²⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm 38.

confidence). Van Dunne menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan tersebut dapat terjadi karena keunggulan ekonomi maupun karena kejiwaan.²⁷

Purwahid Patrik berpandangan bahwa penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang sudah tahu atau sepatutnya mengerti bahwa pihak lain disebabkan suatu keadaan khusus (misalnya dalam keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal, atau tidak berpengalaman) tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, sedangkan orang tersebut mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa sebenarnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lain tersebut seharusnya dicegah. Pengertian penyalahgunaan keadaan yang diungkapkan oleh Purwahid Patrik tersebut sudah ada dan ditentukan di dalam Pasal 3.2.10 *Nieuw Burgerlijk Wetboek*²⁸

Pihak yang memiliki kedudukan khusus itu mengambil keuntungan secara tidak pantas dari pihak yang lainnya yang lebih lemah. Hal tersebut dilakukan tanpa adanya paksaan atau penipuan. Di sini terdapat ketidakseimbangan hubungan proses terjadinya kontrak. Doktrin penyalahgunaan keadaan tidak mencari dasar pembenarannya pada doktrin kausa hukum yang tidak halal, melainkan pada cacat kehendak.²⁹

²⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm 228.

²⁸ Ahmadi Miru, Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 120.

²⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op.cit.*, hlm 228.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian hukum normatif atau doktrinal dengan model penelitian pustaka, yaitu dengan menggunakan beberapa peraturan untuk melihat model atau bentuk perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan oleh rentenir dengan nasabahnya. Studi putusan pengadilan dalam penelitian ini juga dilakukan untuk mengetahui tolok ukur hakim memutuskan perkara penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

2. Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang telah memiliki kekuatan tetap (yang berkaitan dengan topik penelitian yang dibahas) berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lebih khusus pada perjanjian pinjam-meminjam uang (KUH Perdata Bab XIII), perjanjian pinjam-meminjam di dalam Undang-undang melepas uang (*Geldschietersardonantie* S. 1938 No. 552), perjanjian pinjam uang di dalam Undang-undang Riba (*Woeker Ordonantie* S. 1938 No. 524), dan peraturan perundang-undangan lainnya. Lebih khusus penelitian ini mengkaji beberapa putusan, yaitu putusan Pengadilan Negeri Wonogiri 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng, putusan Pengadilan

Negeri Jakarta Pusat No. 425 / Pdt.G / 2011 / PN.JKT.PST dan Putusan Mahkamah Agung No. 2054 K/Pdt/2014

- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya, rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya kalangan hukum, dan lainnya,³⁰ yang membahas tentang penyalahgunaan keadaan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder seperti kamus, ensiklopedi dan lainnya.³¹

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data pada lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis metode pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview. Ketiga jenis metode pengumpulan data tersebut dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin.³² Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan studi pustaka dan studi putusan. Studi pustaka dalam penelitian ini adalah mencari dan mengumpulkan tulisan tentang bahasan dalam penelitian ini yaitu penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian

³⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 52.

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid*, hlm 66.

rentenir, mengutip atau mencatat hal-hal yang sesuai dengan tema tersebut. Studi putusan dalam penelitian ini yaitu memilih tiga putusan yang didalamnya terdapat kasus penyalahgunaan keadaan.

4. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan dari studi kepustakaan akan dianalisis dengan menggunakan teknik kualitatif, dengan menggunakan dua tahap analisis, yaitu:

Analisis Domain, yaitu analisis atau potret yang bersifat umum tentang Hukum Perjanjian meliputi syarat-syarat sah dan asas-asas umum serta potret tentang perjanjian yang dilakukan oleh rentenir dengan nasabahnya.

Analisis Taksonomi, yaitu analisis yang lebih fokus pada tolok ukur yang dipakai pengadilan dalam menentukan penyalahgunaan keadaan yang terjadi pada perjanjian pinjam meminjam uang serta akibat hukum dari perjanjian yang terdapat unsur penyalahgunaan keadaan tersebut.

Analisis di atas diharapkan akan menemukan jawaban dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Penelitian ini akan disusun secara sistematis dalam bentuk karya tulis yaitu tesis yang terdiri dari beberapa bab

BAB I, terdiri dari latar belakang penelitian beserta rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II, berisi pembahasan teoritis tentang perjanjian secara umum, cacat kehendak dalam perjanjian, penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian, bentuk kegiatan rentenir atau pinjam meminjam uang.

BAB III, menjawab rumusan masalah yaitu tolok ukur yang digunakan pengadilan untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang serta akibat hukum dari adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian tersebut.

BAB IV, berisi kesimpulan dan saran dari penelitian ini dan menjadi bab terakhir.

BAB II

PERJANJIAN PADA UMUMNYA

A. Pengertian Perjanjian

Perjanjian menjadi salah satu aktivitas sosial dalam menjalin hubungan pemenuhan hak dan kewajiban dalam berbagai bidang, baik di bidang ekonomi, hukum, bahkan pada ikatan sosial yang sakral, yaitu pernikahan. Perjanjian sudah menjadi bagian dari kehidupan umat manusia, dengan pentingnya perjanjian tersebut, maka perlu dirumuskan definisi perjanjian itu sendiri khususnya dalam disiplin ilmu hukum.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris atau juga Belanda). Ada dua macam teori yang membahas tentang pengertian perjanjian: teori lama dan teori baru. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.¹

¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm 161.

Para sarjana kebanyakan merujuk kepada Pasal 1313 KUHPerdara untuk mendapatkan definisi tentang perjanjian, yaitu:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Meskipun terdapat pengertian perjanjian dalam KUHPerdara di atas, namun pasal tersebut masih memiliki celah kekurangan di mata beberapa sarjana. Menurut Abdulkadir Muhammad,² ketentuan pasal di atas (1313 KUHPerdara) yang menerangkan tentang perjanjian kurang begitu memuaskan, karena ada beberapa kelemahan: *Pertama:* hanya menyangkut sepihak saja. Hal ini diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lainnya”. Kata kerja “mengikatkan” sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusan itu “saling mengikatkan diri”, jadi ada konsensus antara pihak-pihak.

Kedua: kata perbuatan mencakup juga tanpa konsesus. Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (*zaakwaarneming*), tindakan meelawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata persetujuan.

Ketiga: pengertian perjanjian terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitor dan kreditor dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm 78.

sebenarnya hanyalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

Keempat, tanpa menyebut tujuan. Dalam perumusan pasal tersebut tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan beberapa kekurangan tersebut, Abdulkadir merumuskan perjanjian yaitu suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.³

Subekti mendefinisikan perjanjian adalah sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal; dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut, yang dinamakan perikatan.⁴

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan perjanjian yaitu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah hak dan kewajiban mengikat mereka, untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu dapat menimbulkan akibat hukum hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁵

³ *Ibid.*

⁴ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm 11.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm 6.

Herlien Budiono juga memberikan pengertian perjanjian yaitu perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.⁶

Di dalam sistem *common law* terdapat perbedaan antara *contract* dan *agreement*. Semua kontrak adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreements* adalah kontrak. American Restatement of Contract (second) mendefinisikan kontrak sebagai '*a promise or set of promises for the breach of which the law give a remedy or the performance of which the law in some way recognized a duty*'.⁷

Substansi definisi kontrak di atas adalah adanya *mutual agreement* atau persetujuan (*assent*) para pihak yang menciptakan kewajiban yang dilaksanakan atau kewajiban yang memiliki kekuatan hukum. *Agreement* atau persetujuan dapat dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Persetujuan adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang suatu hal yang telah dilakukan atau akan dilakukan. Secara lebih luas

⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 3.

⁷ Ronald A. Anderson, *Business Law* (Cincinnati, Ohio: South-Western Publishing Co, 1987), hlm 186. Dikutip dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm 62.

persetujuan dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melaksanakan sesuatu.⁸

Dengan demikian, *agreement* merupakan esensi kontrak. *Agreement* mensyaratkan adanya *offer* dan *acceptance* oleh para pihak. *Offer* sendiri menurut Section 24 *American Restatement Contract (Second)*, adalah manifestasi kehendak untuk mengadakan transaksi yang dilakukan agar orang lain tahu bahwa persetujuan pada transaksi itu diharapkan dan hal itu akan menutup transaksi tersebut.⁹ Adapun *acceptance* adalah manifestasi dari persetujuan pihak *offeree* (orang yang menawarkan) terhadap penawaran yang bersangkutan. Singkatnya *offer* dan *acceptance* sepadan dengan istilah ijab dan kabul. Prinsip semacam ini di Indonesia dikenal sebagai prinsip persesuaian kehendak.¹⁰

J. Satrio membagi pengertian perjanjian dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Sedangkan perjanjian dalam arti sempit hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum

⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm 62.

⁹ Henry R. Cheeseman, *Contemporary Business & E-Commerce Law* (Singapore: Times Books International, 1993), hlm 20. Dikutip dalam Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2014), hlm 62.

¹⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 62.

dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdata¹¹

Berkaitan dengan pengertian perjanjian, Nieuwenhuis memberikan pengembangan pengertian itu melalui ketentuan Nieuw Burgerlijk Wetboek (NBW), sebagai berikut: Bahwa suatu perjanjian (*obligatoire overeenkomst*) adalah suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) yang terbentuk dari dua unsur, kehendak dan pernyataan (*will en verkaling*) (Pasal 3:33 NBW).¹²

Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu:¹³

1. Tahap *pracontractual*;
2. Tahap *contractual*;
3. Tahap *post contractual*.

Berdasarkan dari beberapa pengertian perjanjian diatas, dapat disimpulkan pengertian perjanjian, yaitu perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih dengan mempertemukan kehendak mencapai suatu kesepakatan untuk mencapai tujuan tertentu.

B. Unsur-Unsur Perjanjian

Sistem hukum kontrak yang berlaku di Indonesia memiliki beberapa unsur perjanjian yang dapat diklasifikasikan dalam tiga klasifikasi, yaitu unsur *essensialia*,

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 23.

¹² H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 12.

¹³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, *op. cip.*, hlm 161.

unsur *naturalia*, dan unsur *accidentialia*.¹⁴ Namun beberapa sarjana membagi dua klasifikasi secara umum yaitu, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essesnsialia*. Unsur yang bukan *essensialia* termasuk di dalamnya unsur *naturalia* dan unsur *accidentialia*.

1. Unsur *Essentialia*

Unsur *essentialia* adalah unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian. Unsur ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian. Sifat ini yang menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian tercipta (*constructieve oordeel*). Tanpa adanya unsur ini, maka tidak ada perjanjian. Misalnya di dalam perjanjian jual beli, unsur adanya barang dan harga barang adalah yang mutlak ada di dalam perjanjian sewa-menyewa adalah kenikmatan atas suatu barang dan harga sewa.¹⁵ Contoh lain tentang ‘sebab yang halal’, merupakan *essentialia* akan adanya perjanjian. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek perjanjian merupakan unsur *essensialia*.¹⁶

Unsur *essentialia* ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian. Unsur *essentialia* ini juga seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam KUHPerdara mempunyai unsur *essentialia* yang berbeda satu dengan yang lainnya,

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 66.

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 44.

dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.¹⁷

2. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan sifat alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual wajib menanggung biaya penyerahan. Ketentuan ini berdasar kesepakatan dapat dikesampingkan para pihak.¹⁸

Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam Pasal 1476 KUHPerdara:¹⁹

“Biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli”

Anak kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban si penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi

¹⁷ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm 86.

¹⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 66.

¹⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, *op. cit.*, hlm 44.

kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara.²⁰

3. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *Accidentalialia* adalah unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak dan undang-undang sendiri tidak mengaturnya. Misalnya, di dalam suatu perjanjian jual-beli tanah, ditentukan bahwa jual-beli ini tidak meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.²¹

Lebih lanjut dijelaskan oleh Ridwan Khairandy bahwa adanya kesepakatan akan melahirkan kontrak. Kesepakatan tersebut mengandung dua unsur utama, yaitu penawaran dan penerimaan. Penawaran adalah suatu pernyataan kehendak dari pihak yang satu mengenai kehendaknya untuk melakukan suatu kewajiban dengan syarat-syarat tertentu. Pernyataan kehendak itu dibuat dengan maksud agar ada penerimaan (*acceptance*) dari syarat-syarat itu oleh pihak lainnya (*offeree*), dan *offeror* akan terikat untuk melaksanakan kewajibannya.²²

Penawaran merupakan janji atau komitmen untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan pada masa yang akan datang. Penawaran ini adalah manifestasi keinginan untuk mengadakan suatu tawar menawar (*bargain*) kepada

²⁰ *Ibid*

²¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 67.

²² *Ibid*, hlm 68

pihak lainnya. Dan suatu penawaran akan valid apabila dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²³

1. Penawaran harus serius, ada maksud yang secara objektif untuk terikat terhadap penawaran;
2. Isi penawaran harus tertentu dan rasional; dan
3. Penawaran harus disampaikan kepada pihak yang akan menerima penawaran.

Unsur yang kedua yaitu penerimaan (*acceptance*). Tanpa adanya penerimaan, tidak ada kontrak. Penerimaan dapat didefinisikan sebagai kesepakatan akhir dari *offeree* terhadap persyaratan penawaran. Penerimaan dapat dilakukan dengan cara tertentu. Penerimaan dapat dilakukan secara tegas (eksplisit) atau dilakukan secara tidak langsung yang dapat ditafsirkan dari perbuatan atau perilaku (implisit) *offeree*.²⁴

C. Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum mempunyai arti penting dalam hukum. Setiap hubungan hukum dalam masyarakat didasarkan pada asas-asas hukum. Asas hukum merupakan pengejawantahan dari nilai-nilai yang ada dalam suatu masyarakat.²⁵ Dalam perjalanan pembentukan asas hukum perjanjian, pengaruh paham individualisme dapat ditemukan sebagai karakteristik hukum perjanjian, baik di BW (lama) dari tahun 1838 maupun BW tahun 1992, yakni dalam tematika kebebasan, persamaan,

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 90.

dan keterikatan kontraktual (*vrijheid, gelijkheid, en contractuele gebondenheid*). Pada gilirannya tematika tersebut melandasi asas-asas hukum lainnya. Dari sekian banyak asas hukum yang ada, fokus perhatian dalam pembahasan ini terletak pada asas hukum perjanjian.²⁶

Asas-asas perjanjian sangatlah perlu dikaji untuk lebih mudah memahami berbagai ketentuan undang-undang mengenai sahnya suatu perjanjian. Suatu perkembangan yang terjadi terhadap suatu ketentuan undang-undang akan lebih mudah dipahami setelah mengetahui asas-asas yang berkaitan dengan persoalan tersebut.²⁷

Nieuwenhuis menjelaskan hubungan fungsional antara asas-asas hukum dengan peraturan-peraturan hukum (*rechtsregel*), sebagai berikut:²⁸

1. Asas-asas hukum berfungsi sebagai pembangun-pembangun sistem. Karena asas-asas itu bukan hanya mempengaruhi hukum positif tetapi juga di dalam banyak keadaan menciptakan suatu sistem. Suatu sistem tidak akan ada, tanpa adanya asas-asas itu.
2. Asas-asas hukum itu membentuk satu sama lain suatu sistem *check and balans*, asas-asas sering menunjuk ke arah yang berlawanan, apa yang kiranya merupakan rintangan bagi peraturan-peraturan hukum, di sini adalah merupakan berkat. Oleh

²⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, *op. cit.*, hlm 94.

²⁷ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 9.

²⁸ *Ibid.*

karena menunjuk ke arah yang berlawanan asas-asas itu saling kekang mengekang dan dengan demikian seimbang.

Demikian dalam hukum perjanjian juga mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas Konsensualisme

Asas ini berkaitan dengan terjadinya atau lahirnya perjanjian. Terjadinya perjanjian itu karena adanya konsensus.²⁹ dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak.” Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kedua belah pihak.³⁰

Dengan demikian, maka jelaslah bahwa suatu kesepakatan lisan saja, yang telah tercapai antara para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian telah membuat perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak.³¹

Terjadinya perjanjian berbeda dengan sahnya perjanjian. Terjadinya perjanjian apabila telah ada kesepakatan antara para pihak, sedangkan sahnya perjanjian apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebutkan

²⁹ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, *op. cit.*, hlm 97

³⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, *op. cit.*, hlm 157.

³¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm 36.

dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: (1) kesepakatan; (2) kecakapan pihak-pihak pembuat perjanjian; (3) objek tertentu; dan (4) sebab/kausa yang halal.³²

Asas konsensualitas adalah ketentuan umum yang melahirkan perjanjian konsensual. Sebagai pengecualian dikenal perjanjian formil dan riil, oleh karena dalam kedua jenis perjanjian yang disebut terakhir ini, kesepakatan saja belum mengikat pada pihak yang berjanji. Dalam perjanjian formil, formalitas diperlukan karena dua hal pokok yaitu, peralihan kebendahan (penyerahan hak milik kebendaan) harus dalam bentuk akta otentik atau akta bawah tangan (Pasal 613 dan Pasal 616 KUHPerdata) dan sifat dari perjanjian itu sendiri yang harus diketahui oleh umum, melalui mekanisme pengumuman kepada khalak umum atau masyarakat, misal perjanjian yang bertujuan mendirikan suatu badan hukum.³³

Begitu juga dengan perjanjian riil, maka suatu tindakan atau perbuatan diisyaratkan karena sifat dari perjanjian itu sendiri yang masih memerlukan tindak lanjut dari salah satu pihak dalam perjanjian, agar syarat kesepakatan bagi lahirnya perjanjian perjanjian tersebut menjadi ada demi hukum, misal perjanjian hibah.³⁴

2. Asas Kebebasan Berkontrak.

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur atau belum diatur dalam undang-undang. Namun kemudian kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan

³² Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, *op. cit.*, hlm 97.

³³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm 38.

³⁴ *Ibid*, hlm 43.

dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak ini dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia. Kebebasan berkontrak sebegitu pentingnya, baik bagi individu dalam konteks kemungkinan pengembang diri dalam kehidupan pribadi maupun dalam lalu lintas kehidupan kemasyarakatan, serta untuk menguasai atau memiliki harta kekayaannya.³⁵

Untuk mencapai tujuan asas kebebasan berkontrak, para pihak yang mengadakan perjanjian harus memiliki posisi tawar yang seimbang. Kebebasan berkontrak sebenarnya akan eksis jika para pihak di dalam kontrak memiliki keseimbangan secara ekonomi dan sosial. Namun dalam kenyataannya, tidak selalu para pihak memiliki posisi tawar yang seimbang, sehingga dapat merugikan pihak yang memiliki posisi tawar yang lemah. Doktrin hukum kontrak klasik memang memiliki perhatian yang sangat sedikit terhadap adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak dalam kontrak. Bagi doktrin ini, kebebasan berkontrak berarti orang dapat memilih apa yang dia inginkan melalui adanya kesepakatan bersama (*mutual*

³⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 32.

agreement). Lahirnya pandangan tersebut dikarenakan dianut asumsi bahwa posisi tawar para pihak dalam kontrak adalah sejajar.³⁶

3. Asas *pacta sunt servanda* (kekuatan mengikatnya perjanjian)

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”³⁷ Para pihak harus melaksanakan apa yang disepakati sehingga perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang. Ini berarti bahwa kedua belah pihak wajib menaati dan melaksanakan perjanjian.³⁸

Merupakan konsekuensi logis dari ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan. Sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana telah dikehendaki oleh mereka. Dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.³⁹

Jika asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* dipegang teguh maka dapat berpotensi melahirkan ketidakadilan dalam kontrak. Dari sinilah

³⁶ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm 32

³⁷ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, *op. cit.*, hlm 158.

³⁸ Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, *op. cit.*, hlm 105.

³⁹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm 59

kemudian lahir adanya pembatasan kebebasan berkontrak dan pembatasan kekuatan mengikatnya perjanjian baik melalui peraturan perundang-undangan maupun melalui pengadilan. Salah satu instrumen hukum yang membatasi kedua asas tersebut, yaitu itikad baik.⁴⁰

4. Asas Itikad Baik

Ridwan Khairandy menambahkan satu asas yang dianggap penting dan saling berkaitan antar satu sama lain dari ketiga asas perjanjian yang dijelaskan sebelumnya, asas tersebut adalah asas itikad baik. Asas itikad baik menjadi salah satu instrumen hukum membatasi kebebasan berkontrak dan kekuatan mengikatnya perjanjian. Dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi, *pertama* semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik. *Kedua*, fungsi menambah (*aanvullende werking van de goede trouw*). Dengan fungsi ini, hakim dapat menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian itu. Fungsi *ketiga* adalah fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de goede trouw*). Dengan fungsi ini hakim dapat mengesampingkan isi perjanjian atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan.⁴¹

Asas itikad baik ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *op. cit.*, hlm 33.

⁴¹ *Ibid.*

demikian yang perlu diperhatikan bahwa Pasal ini berbicara tentang itikad baik pada pelaksanaan suatu perjanjian, jadi setelah perjanjian itu ada.⁴²

Akan tetapi, menurut Ridwan Khairandy, itikad baik juga ada pada tahap pra kontrak, itikad baik pra kontrak tersebut dalam bentuk kewajiban untuk memberitahukan atau menjelaskan dan meneliti fakta material bagi para pihak yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan itu.⁴³

Herlien Budiono juga menambahkan satu asas dalam hukum perjanjian, yaitu asas keseimbangan. Asas keseimbangan adalah suatu asas yang dimaksudkan untuk menyelaraskan pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian yang dikenal dalam KUHPerdara yang mendasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada satu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia pada lain pihak.⁴⁴

Berbeda dengan uraian di atas, Nieuwenhuis mengajukan 3 jenis asas-asas perjanjian, sebagai berikut:⁴⁵

1. asas otonomi, yaitu adanya kewenangan mengadakan hubungan hukum, yang mereka pilih di antara mereka (asas kemauan yang bebas);
2. asas kepercayaan, yaitu adanya kepercayaan yang ditimbulkan dalam perjanjian itu, yang perlu dilindungi (asas melindungi pihak beritikad baik)

⁴² J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 365.

⁴³ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm 252.

⁴⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 33.

⁴⁵ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 10.

3. asas kausa, yaitu adanya saling ketergantungan di dalam suatu cara dan tujuan sehubungan dengan adanya perikatan yang timbul karena perjanjian (asas keterikatan (ketergantungan) bagi suatu perikatan untuk tunduk pada rechtsregel (peraturan hukum) yang telah ada, meskipun ada kebebasan berkontrak.

Di asas-asas tersebut di atas, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.⁴⁶

D. Syarat Sahnya Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal terpenting dalam mencapai kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, oleh karena itu perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih harus tersebut memenuhi beberapa syarat yang sudah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

⁴⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, *op. cit.*, hlm 158.

Pasal 1320 ini, merupakan pasal yang sangat populer karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian. Syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.⁴⁷

Unsur subjektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan objek yang diperjanjikan, dan causa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.⁴⁸

a. Sepakat Para Pihak

Sebagai wujud terjadinya suatu perjanjian maka perlu adanya kesepakatan dari kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian. Kesepakatan tersebut

⁴⁷ Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, (Jakarta: Rajawali Press, 2011) hlm 3.

⁴⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op.cit.*, hlm 94.

berangkat dari kehendak masing-masing para pihak. Oleh karenanya, pernyataan kehendak dari para pihak diperlukan untuk mencapai kesepakatan.

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan, bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum. Dengan demikian adanya kesesuaian kehendak saja antara dua orang, belum melahirkan suatu perjanjian, karena kehendak itu harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.⁴⁹

Baru kemudian jika kehendak yang satu diaktakan/ditujukan kepada pihak lain dan oleh pihak lain menyatakan menerima/menyetujuinya, baru timbul suatu sepakat. Bahkan yang penting bukan kehendak batin seseorang, tetapi kehendak yang dinyatakan kepada pihak lain –menurut keadaan dan kebiasaan– sebagai pernyataan kehendak lawan janjinya. Pernyataan kehendak tersebut –sepakat– harus merupakan perwujudan kehendak yang bebas tanpa paksaan (ketakutan), kesesatan atau penipuan.⁵⁰

Kehendak itu dinyatakan atau dengan perkataan lain harus ada pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak tersebut harus ditujukan kepada pihak yang lain (lawan janjinya). Namun dalam beberapa kondisi, pernyataan kehendak tersebut tidak sempurna, dalam arti, bahwa yang dinyatakan hanyalah hal-hal pokok saja; karenanya undang-undang memberikan ketentuan-ketentuan yang bersifat menambah (*aanvullend*), yang gunanya untuk mengisi kekurangan-kekurangan/kekosongan-

⁴⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 129.

⁵⁰ *Ibid.* hlm 130

kekosongan dalam perjanjian para pihak. Dengan demikian ada hal-hal yang walaupun tidak secara tegas-tegas dinyatakan –misalnya kewajiban untuk menjamin (*vrijwaren*)– oleh undang-undang dianggap sebagai seakan-akan telah dinyatakan (disepakati) oleh para pihak (atau salah satu pihak).⁵¹

Jadi, walaupun para pihak tidak menyatakan apa-apa tentang hal tersebut – bahkan tidak tahu tentang hal-hal tersebut dan karenanya juga tidak mempunyai kehendak apa-apa tentang hal tersebut– tetap saja para pihak dianggap sebagai menyatakannya. Dengan demikian juga ada pernyataan yang isinya ditentukan oleh undang-undang.⁵²

Salah satu pihak dalam perjanjian dapat menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak. Pernyataan yang disampaikan tersebut dikenal dengan nama “penawaran”. Jadi penawaran itu berisikan kehendak dari salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian, yang disampaikan kepada lawan pihaknya, untuk memperoleh persetujuan dari lawan pihaknya tersebut. Dalam hal pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran menerima penawaran yang diberikan, maka tercapailah kesepakatan tersebut. Sedangkan jika pihak lawan dari pihak yang melakukan penawaran tidak menyetujui penawaran yang disampaikan tersebut, maka ia dapat mengajukan penawaran balik, yang memuat ketentuan-ketentuan yang dianggap

⁵¹ *Ibid*, hlm 131.

⁵² *Ibid*.

dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya. Dalam hal yang demikian maka kesepakatan belum tercapai. Keadaan tawar menawar ini akan terus berlanjut hingga pada akhirnya kedua belah pihak mencapai kesepakatan mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Saat penerimaan yang paling akhir dari serangkaian penawaran atau bahkan tawar menawar yang disampaikan dan dimajukan oleh para pihak, adalah saat tercapainya kesepakatan.⁵³

Suatu penawaran dan penerimaan adalah tindakan hukum sepihak. Dapat dibayangkan bahwa untuk terjadinya perjumpaan atau persesuaian kehendak, maka satu pihak mengajukan yang oleh pihak lainnya diterima. Beranjak dari penggambaran ini, suatu perjanjian terbentuk karena terjadinya dua tindakan hukum sepihak berturut-turut; penawaran yang dilakukan oleh satu pihak dan disusul dengan penerimaan oleh pihak lainnya. Kendati demikian, KUHPerdara tidak mendefinisikan apa yang dimaksudkan dengan penawaran dan penerimaan. Penawaran tidak lain adalah usulan yang disampaikan kepada pihak lainnya untuk membuat perjanjian. Usulan tersebut bentuknya sedemikian rupa sehingga ketika usulan tersebut diterima akan timbul perjanjian.⁵⁴

Pada prinsipnya apa dan bagaimana penawaran disampaikan tidak terikat pada syarat atau bentuk tertentu. Hanya saja yang perlu diperhatikan adalah kehendak atau niat yang belum diwujudkan tidak dapat menimbulkan akibat hukum apapun.

⁵³ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 96.

⁵⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 93.

Baru jika kehendak atau niatan tersebut telah dinyatakan atau dengan satu dan cara lain diwujudkan, suatu akibat hukum dapat ditimbulkan darinya.⁵⁵

Berkaitan dengan pernyataan kehendak ini, pada dasarnya KUHPerdara tidak menyebutkan atau mengatur bentuk pernyataan kehendak, kecuali untuk perjanjian atau kontrak formal yang mensyaratkan kontrak harus dituangkan dalam bentuk tertentu (tertulis) seperti perjanjian perdamaian (*dading*).⁵⁶

Persesuaian pernyataan kehendak melalui adanya penawaran dan penerimaan secara prinsip sudah menimbulkan kesepakatan, namun hal itu dapat dikatakan demikian dalam kondisi umum yaitu ketika para pihak bertatap muka langsung pada suatu tempat. Namun sehubungan dengan aktivitas perekonomian yang semakin maju, pernyataan kehendak juga berkembang, tawar menawar dilakukan dalam jarak jauh dengan berbagai macam perantara komunikasi misalnya pernyataan kehendak dari masing-masing pihak melalui alat elektronik. Hal ini kemudian menjadi pertanyaan tentang kapan terjadinya perjanjian, sebab perihal lahirnya perjanjian sangat penting untuk diketahui.

Pentingnya penentuan terjadinya kesepakatan atau lahirnya perjanjian ini berkaitan dengan ajaran risiko dan kemungkinan diberlakukannya undang-undang

⁵⁵ *Ibid*, hlm 94.

⁵⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 170

baru.⁵⁷ J Satrio⁵⁸ memberikan arti pentingnya momen lahirnya perjanjian ini dengan beberapa alasan, yaitu:

- 1) Faktor risiko,
- 2) Kesempatan penarikan kembali penawaran,
- 3) Saat mulai dihitungnya jangka waktu kadaluwarsa,
- 4) Menentukan tempat terjadinya perjanjian.

Untuk mengatasi pentingnya penentuan moment lahirnya kesepakatan ini, para pakar hukum Perdata menggunakan beberapa teori berusaha menjawab persoalan ini, teori-teori tersebut adalah:⁵⁹

- 1) Teori pernyataan (*uitingstheorie*): teori pernyataan ini mengajarkan bahwa suatu penerimaan terjadi, apabila penerimaan dinyatakan tertulis dalam suatu surat. Maka pada saat itu pernyataan kehendak penawaran bertemu dengan penerimaan.

Kelemahan yang melekat pada teori ini adalah orang tidak dapat mengetahui secara pasti kapan perjanjian telah lahir karena sulit diketahui dan sulit dibuktikan kapan surat jawaban tersebut ditulis.

- 2) Teori pengiriman (*verzentheorie*): teori ini menyatakan bahwa perjanjian lahir pada saat pengiriman jawaban penerimaan dikirimkan, misal melalui

⁵⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 96.

⁵⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 180

⁵⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 173-175.

cap pos, atau melalui *e-mail*. Teori pernyataan dan teori pengiriman ini dapat diterima atas dasar kepututan.

- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*): teori ini menyatakan bahwa perjanjian telah lahir jika surat jawaban mengenai penerimaan tersebut isinya telah diketahui isinya oleh orang yang melakukan penawaran. Kelemahan teori ini jika penerima surat jawaban tidak membukanya (misal dalam bentuk *email*) dan juga adanya kesulitan menentukan waktu yang pasti kapan pihak penerima itu menerima dan membaca surat jawabannya.
- 4) Teori Pitlo: menyatakan bahwa perjanjian telah lahir pada saat orang yang mengirimkan jawaban secara patut boleh mempersangkakan (menganggap) bahwa pihak penerima jawaban mengerti jawaban itu. Kelemahan teori ini adalah tidak memperhitungkan secara faktual si penerima mengetahui isi jawaban, hanya berangkat dari persangkaan saja.
- 5) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*): teori ini menyatakan terjadinya perjanjian pada saat diterimanya jawaban atas penawaran dengan tidak memperhatikan apakah dalam kenyataannya surat tersebut dibuka atau tidak dibuka, artinya yang penting surat sudah sampai ke alamat yang bersangkutan. Kelemahan dari teori ini ketika surat itu tercecer dan tidak pernah sampai kepada si penerima.

Berdasarkan uraian di atas, dapat diringkas bahwa untuk memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yaitu kesepakatan, berangkat dari kehendak para pihak melalui

tawar menawar. Pernyataan kehendak dengan tawar menawar ketika muncul persesuaian maka ada penerimaan dari pihak yang lain. Dengan kehendak penawaran dan kehendak penerimaan bertemu maka lahirlah sebuah kesepakatan jika hal ini dalam satu majelis, namun jika terdapat tawar menawar yang melahirkan penerimaan dalam jarak jauh antar para pihak (beda tempat atau waktu) maka hal ini dapat dijawab melalui teori-teori yang sudah dijelaskan di atas.

Pernyataan kehendak oleh para pihak harus dalam keadaan bebas, jika tidak demikian maka akan melahirkan cacat kehendak yang akan dibahas pada sub bab khusus tentang cacat kehendak.

b. Cakap

Kecakapan seorang merupakan standar yang diatur dalam melakukan sebuah perjanjian, hal ini dinilai penting karena dengan cakupannya seseorang maka juga telah dianggap matang (baik dalam berpikir maupun bertindak) dan diberi 'kebebasan' dalam menentukan atau menjalin sebuah hubungan hukum.

Kecakapan dalam melakukan perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 tersebut dijelaskan kemudian dalam Pasal 1329 KUHPerdara yang berbunyi:

“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”

Orang-orang yang tak cakap dimaksud di atas disebutkan dalam Pasal selanjutnya yaitu Pasal 1330 KUHPerdara yang berbunyi:

“tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.”

Dari kata “membuat” perikatan dan perjanjian, dapat disimpulkan bahwa disana ada unsur “niat” (sengaja) dan yang demikian itu memang cocok untuk “perjanjian”, yang merupakan tindakan hukum. Apalagi karena unsur tersebut dicantumkan sebagai unsur sahnya perjanjian, maka tak mungkin tertuju kepada perikatan yang timbul karena undang-undang. Karena perikatan-perikatan dalam suatu perjanjian tak mungkin dikatakan, bahwa orang tersebut mengikatkan diri pada suatu perikatan, sehingga lebih tepat kalau di sana dimaksudkan, “mengikatkan diri pada suatu perjanjian”, atau dengan kata lain, mengikatkan diri pada perjanjian yang melahirkan sekelompok perikatan-perikatan, yang membentuk perjanjian yang bersangkutan.⁶⁰

Kecakapan merupakan ketentuan umum, sedangkan ketidakcakapan merupakan pengecualian darinya. Terminologi yang digunakan undang-undang, kecakapan (*bekwaamheid*) dan ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) harus dimaknai secara berbeda dari arti umum yang diberikan padanya dalam pergaulan sehari-hari dan juga tidak merujuk pada sifat alamiah seseorang.⁶¹

⁶⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 274.

⁶¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 103.

Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara faktual ia mampu memahami konsekuensi tindakan-tindakannya. Mereka yang dianggap tidak cakap adalah orang belum dewasa atau anak-anak di bawah umur (*minderjarig*) dan mereka yang ditempatkan di bawah pengampuan (*curatele*). Mereka ini semua, tanpa seizin wakil, yakni orang tua atau wali mereka menurut perundang-undangan, dinyatakan tidak dapat melakukan tindakan hukum terkecuali melalui lembaga perwakilan.⁶²

Kriteria tentang orang-orang yang belum dewasa ditentukan dalam Pasal 330 KUHPerdata menyatakan, bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Secara *contrario* dapat disimpulkan bahwa dewasa adalah mereka.⁶³

- 1) Telah berumur 21 tahun;
- 2) Telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun, tetapi telah menikah.⁶⁴
- 3) Dan orang-orang dewasa adalah orang-orang yang pada dasarnya cakap untuk bertindak.

Berdasarkan Buku I Pasal 330 KUHPerdata, seseorang dianggap dewasa jika diat telah berusia 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian juga, dapat

⁶² *Ibid.*

⁶³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 277.

⁶⁴ Penentuan dewasa bagi yang telah menikah juga memberikan konsekuensi hukum bahwa seorang anak yang sudah menikah tetapi kemudian perkawinannya dibubarkan sebelum ia genap 21 tahun tetap dianggap telah dewasa. Lihat Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm 130. Lihat juga J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 278.

disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan kedewasaan. Batasan umur sebagai tolok ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.⁶⁵

Kemudian belakangan, pengaturan mengenai batas kedewasaan juga ditemukan dalam UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. sekalipun undang-undang tersebut diberi judul Undang-Undang Perkawinan, tetapi di dalamnya sebenarnya diatur hukum keluarga. Sekalipun tidak secara tegas mengatur “umur dewasa” berdasar Undang-Undang Perkawinan.⁶⁶ Dalam rumusan Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dinyatakan bahwa:

- (1) Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.
- (2) Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Meskipun tidak secara tegas diatur tentang umur dewasa di dalam Pasal 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan di atas, namun dapat ditarik kesimpulan bahwa ukuran dewasa seorang anak ketika sudah mencapai umur 18 tahun atau telah melangsungkan perkawinan.

Maka dengan adanya ketentuan umur dewasa 18 tahun atau telah menikah tersebut, menggantikan berlakunya ketentuan serupa dalam KUHPerdara yang menentukan usia 21 tahun untuk menentukan saat kedewasaan seseorang. Dengan

⁶⁵ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 177.

⁶⁶ *Ibid.*

demikian, setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, kecakapan bertindak orang pribadi dan kewenangannya untuk melakukan tindakan hukum ditentukan ketika seseorang:⁶⁷

1. Telah berumur 18 tahun; atau
2. Telah menikah;
3. Sudah menikah tetapi kemudian perkawinannya dibubarkan sebelum ia genap berusia 21 tahun.

Selain dari batasan usia di atas, ketidakcakapan juga bisa terjadi karena undang-undang menetapkan larangan membuat perjanjian tertentu, seperti disebutkan dalam Pasal 1467 KUHPerdara, yang menyatakan larangan jual beli dengan suami istri, Pasal 1601i KUHPerdara menetapkan larangan membuat perjanjian perburuhan antara suami istri, dan Pasal 1678 KUHPerdara mengenai larangan penghibahan antara suami istri. Mengenai ketidakcakapan subjek hukum dalam melakukan perjanjian seperti yang telah diuraikan di atas dapat dibedakan menjadi:⁶⁸

- 1) Ketidakcakapan untuk bertindak (*handeling onbekwaamheid*), yaitu orang-orang yang sama sekali tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum yang sah. Orang-orang ini yang disebutkan Pasal 1330 KUHPerdara (beserta uraiannya di atas).
- 2) Ketidakberwenangan untuk bertindak (*handeling onbevoegheid*), yaitu orang yang tidak dapat membuat suatu perbuatan hukum tertentu dengan sah. Orang-

⁶⁷ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 131.

⁶⁸ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, *op. cit.*, hlm 66.

orang ini seperti yang disebutkan dalam Pasal 1467, 1601i, dan 1678 KUHPerdota.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga dari suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu”, maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan.⁶⁹ Ketentuan diatur dalam Pasal 1333 KUHPerdota yang berbunyi:

“suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu tekemudian dapat ditentukan atau dihitung”

Jika undang-undang berbicara tentang “objek perjanjian” (*het onderwerp der overeenkomst*), kadang yang dimaksudkan ialah “pokok perikatan” (*het voorwerp der verbintenis*) atau prestasi dan kadang juga diartikan sebagai “pokok prestasi” (*het voorwerp der prestatie*).⁷⁰

Sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” tidak lain adalah apa yang menjadi kewajiban dari debitor dan apa yang menjadi hak dari kreditor. Assar-Rutten menyatakan bahwa “suatu hal tertentu” sebagai objek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak

⁶⁹ *Ibid*, hlm 67.

⁷⁰ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 107.

dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.⁷¹ Atau sederhananya yang dimaksud “suatu hal tertentu” ini adalah prestasi dari suatu perjanjian.

Menurut tradisi, untuk sahnya suatu perjanjian, maka objek perjanjian haruslah:⁷²

1. Dapat ditentukan;
2. Dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
3. Mungkin dilakukan; dan
4. Dapat dinilai dengan uang.

Berangkat dari uraian di atas, dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian, suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian. Ditinjau dari kreditor dan debitor, “hal tertentu” tidak lain merupakan isi daripada perikatan utama, yaitu prestasi pokok dari perikatan utama, yang muncul dari perjanjian tersebut.⁷³

Apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, KUHPerdara hendak menjelaskan, bahwa semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan yang tertentu.⁷⁴

Pada perikatan untuk untuk memberikan sesuatu, kebendaan yang akan diserahkan berdasarkan suatu perikatan tertentu tersebut haruslah sesuatu yang telah

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*

⁷³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 296.

⁷⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 155.

ditentukan secara pasti. Dalam jual beli misalnya, setiap kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai kebendaan yang dijual atau dibeli harus telah ditentukan terlebih dahulu kebendaanya.⁷⁵

Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan KUHPerdara, hal yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud maupun dalam kebendaan tidak berwujud.⁷⁶ Misalnya di dalam kontrak kerja jasa konstruksi, pihak penyedia jasa memiliki prestasi untuk membangun bangunan dimaksud dalam Rencana Kerja dan Syarat-Syarat (RKS). Prestasinya tertentu, misalnya berupa luas bangunan yang harus ia bangun, misal 20.000 meter persegi dengan spesifikasi yang dimaksud dalam RKS.⁷⁷

d. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal, ini juga merupakan syarat tentang isi perjanjian. Kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlawankan dengan kata haram dalam hukum Islam, tetapi dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.⁷⁸

⁷⁵ *Ibid*, hlm 156.

⁷⁶ *Ibid*, hlm 156.

⁷⁷ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 187

⁷⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 296.

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 KUHPerdato.

Pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

KUHPerdato tidak memberikan pengertian atau definisi dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdato.⁷⁹ Padahal ketentuan mengenai apa yang disebut sebagai kausa sangat penting, karena ia merupakan syarat untuk absahnya perjanjian dan sehubungan dengan itu, dapat dipakai sebagai pegangan untuk mengontrol perjanjian-perjanjian, termasuk pula untuk menentukan kapan perjanjian tidak mengandung kausa, kapan ada kausa yang palsu, kausa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁸⁰

Sekalipun dari kata-kata undang-undang saja kita belum mengetahui apa yang dimaksud dengan kausa, tetapi para sarjana sepakat, bahwa kausa disini bukan merupakan “sebab” dalam arti sebagai lawan dari “akibat”. Kausa dalam arti yuridis tidak ada sangkut pautnya dengan ajaran kausa dalam ilmu alam. Hal tersebut sudah nyata dari ketidakmungkinan adanya pembedaan antara kausa yang halal dan kausa yang terlarang dalam ilmu alam, apalagi dikenal ada perjanjian tanpa kausa.⁸¹

⁷⁹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 161.

⁸⁰ J Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 306

⁸¹ *Ibid*

Sementara itu, Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menjelaskan apa yang disebut dengan sebab yang halal dijelaskan dalam dalam Pasal 1335 KUHPerdata,yaitu:⁸²

- 1) Bukan tanpa sebab;
- 2) Bukan sebab yang palsu;
- 3) Bukan sebab yang terlarang.

Kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Kemungkinan juga telah terjadi kekeliruan terhadap kausanya. Dengan demikian, yang penting adalah bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa, melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenarnya.⁸³

Jadi di samping, bahwa isi perjanjian harus tertentu atau setidaknya tidaknya dapat ditentukan, isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itu lah yang akan dilaksanakan. Mereka mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut dan berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1337 isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁸⁴

⁸² Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 161.

⁸³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 112

⁸⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 306

E. Cacat Kehendak

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect if consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak dapat diartikan secara sederhana yaitu tidak sempurnanya kata sepakat. Apabila kesepakatan mengandung cacat kehendak, maka nampak terjadi kesepakatan namun kesepakatan tersebut tidak dibentuk berdasar kehendak bebas. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak.⁸⁵

Kesepakatan di dalam pembentukan suatu perjanjian seharusnya merupakan kesepakatan yang bulat dan merupakan kesepakatan yang saling menguntungkan. Dalam praktiknya, seringkali kesepakatan itu merupakan hasil dari paksaan, penipuan, kekeliruan, atau penyalahgunaan keadaan. kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut dengan kesepakatan yang mengandung cacat kehendak.⁸⁶

Menurut doktrin dan yurisprudensi ternyata perjanjian-perjanjian yang mengandung cacat seperti itu tetap mengikat para pihak, hanya saja, atas tuntutan dari pihak yang merasa telah memberikan pernyataan yang mengandung cacat tersebut, perjanjian itu dapat dibatalkan.⁸⁷

⁸⁵ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 217.

⁸⁶ *Ibid*, hlm 217.

⁸⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 188.

Cacat kehendak dalam (*wilsgebreke*) dalam kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal, dalam arti terdapat unsur-unsur kekeliruan/kesesatan (*dwaling*), kekerasan/paksaan (*berdreiging, dwang*), dan penipuan (*bedrog*) dalam proses terjadinya kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau lebih pihak yang membuat kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdara. Selain itu, juga terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang belum diatur secara normatif dalam KUHPerdara, tetapi berkembang dalam doktrin hukum dan yurisprudensi.⁸⁸ Beberapa bentuk cacat kehendak tersebut akan dijabarkan di bawah ini:

1. Kekeliruan/Kesesatan (*Dwaling*)

Masalah kehilafan (baca: kekeliruan) diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdara yang bunyinya sebagai berikut:

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.

Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan seseorang bermaksud untuk membuat perjanjian, kecuali jika perjanjian itu dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut”

⁸⁸ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2012), hlm 117.

Ada dua hal pokok dan prinsipil dari rumusan Pasal 1322 KUHPerdara yang dapat dikemukakan:

1. Kekhilafan bukanlah alasan untuk membatalkan perjanjian;
2. Ada dua hal yang dapat menyebabkan alasan pembatalan perjanjian karena kekhilafan mengenai:
 - a. Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya;
 - b. Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat.

Membuat kekeliruan adalah manusiawi. Namun, tidak setiap kekeliruan akan relevan bagi hukum. Di dalam praktik jual beli dapat terjadi kekeliruan perihal harga, jumlah, mutu, atau jenis dari benda-benda tertentu yang diperjual belikan. Sebagai aturan pokok, hukum menetapkan bahwa akibat kekeliruan yang terjadi harus ditanggung oleh dan menjadi risiko pihak yang membuatnya. Undang-undang hanya memberikan peluang sempit bagi hukum untuk mengoreksi kesesatan/kekeliruan yang telah terjadi.⁸⁹

Kekeliruan yang sebenarnya (*elgenlijke dwaling*) merujuk pada situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak salah satu pihak atau dari keduanya terbentuk secara cacat. Jadi, sekalipun perjanjian telah terbentuk, perjanjian tersebut tetap dapat dibatalkan. Ihtwalnya ialah karena dalam hal perjanjian terbentuk di bawah pengaruh kekeliruan/kesesatan, sedangkan bilamana

⁸⁹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 99.

kekeliruan tersebut diketahui sebelumnya, tidak akan terbentuk perjanjian, maka sepatutnya perjanjian demikian dapat dibatalkan. Di luar hal tersebut, undang-undang tidak akan menerima alasan adanya kekeliruan tentang situasi atau fakta sebelum dibentuknya perjanjian.⁹⁰

Menurut J Satrio, ada beberapa macam kesesatan:⁹¹

a. Kesesatan dalam motif

Kemungkinan terjadi bahwa kesesatan timbul, karena kehendaknya muncul atas dasar motif yang keliru, sedang yang dimaksud dengan motif di sini adalah faktor yang pertama-tama –atau sebab yang paling jauh– yang menimbulkan adanya kehendak.

Hukum pada dasarnya tidak memperhatikan motif seseorang. Apakah orang melakukan tindakan hukum tertentu dengan motif komersial atau atas dasar cinta kasih, tidak relevan bagi hukum. Demikian pula, kalau barang yang ia beli, atas dasar perkiraan bahwa akan sangat bermanfaat baginya, kemudian ternyata tidak.

b. Kesesatan Semu (*Oneigelijke Dwaling*)

Ciri yang paling utama dalam kesesatan semu adalah, bahwa pada kesesatan semu kehendak dan pernyataan kehendaknya tidak sama.

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 189.

Umpama saja orang yang dipaksa secara fisik untuk menandatangani suatu perjanjian, atau pernyataan dari orang gila, yang dalam hukum dianggap tidak mempunyai kehendak. Anak-anak dianggap belum sadar akan apa yang dikemukakan dan orang-orang tertentu dianggap memberikan pernyataan yang tak disadarkan atas kehendaknya, yaitu mereka yang sedang mabuk atau mereka yang memberikan pernyataan secara guyon saja dan keseleo lidah.⁹²

Dalam kasus-kasus seperti itu tidak lahir perjanjian, karena pada orang yang dipaksa (secara fisik) untuk menandatangani perjanjian tidak dapat dikatakan mempunyai kehendak, pada orang gila dianggap tidak mempunyai kehendak, pada orang yang mabuk atau di bawah pengaruh hipnotis dianggap tidak mempunyai kehendak yang normal dan tak tahu akibat dari perbuatannya, pokoknya salah satu syarat untuk adanya perjanjian yaitu pertemuan kehendak yang dinyatakan tidak dipenuhi.⁹³

c. Kesesatan yang sebenarnya (*eigelijke dwaling*)

Pada kesesatan yang sebenarnya, kehendak dan pernyataan sama/sesuai, karena di sini memang ada kehendak yang terbentuk oleh gambaran yang keliru dan pernyataannya justru sama dengan kehendaknya, karena kehendaknya

⁹² *Ibid*, hlm 190.

⁹³ *Ibid*.

terpengaruh oleh keadaan yang tidak betul. Di sini memang ada sepakat, di sini memang lahir suatu perjanjian dan perjanjian lahir justru karena ada yang sesat.⁹⁴

2. Paksaan (Dwang)

Paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur dalam 5 Pasal, yaitu dari Pasal 1323 hingga Pasal 1327 KUHPerdara. Pasal 1232 KUPerdara membuka paksaan sebagai alasan pembatalan perjanjian, dengan menyatakan bahwa:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu perjanjian mengakibatkan batalnya perjanjian yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat”

Ketentuan Pasal 1232 KUHPerdara tersebut menunjukkan pada subjek yang melakukan pemaksaan, yang dalam hal ini dapat dilakukan oleh orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, orang yang bukan pihak dalam perjanjian tetapi mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut, dan orang yang bukan pihak dalam perjanjian dan tidak memiliki kepentingan terhadap perjanjian yang dibuat tersebut. Hal yang terakhir ini sangat penting artinya bagi hukum, mengingat bahwa kenyataan menunjukkan banyak terjadinya pemaksaan yang dilakukan oleh “orang bayaran” atau “orang suruhan”, yang nota bene memang tidak memiliki kepentingan terhadap perjanjian yang dibuat dibawah paksaan atau ancaman tersebut.⁹⁵

Selanjutnya ketentuan Pasal 1325 KUHPerdara menyatakan bahwa:

⁹⁴ *Ibid.* hlm 192.

⁹⁵ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 121.

“Paksaan menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau isteri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah”

Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa subjek terhadap siapa paksaan dilakukanpun ternyata tidak hanya meliputi orang yang merupakan pihak dalam perjanjian, melainkan juga termasuk di dalamnya suami atau isteri dan keluarga mereka dalam garis keturunan ke atas maupun ke bawah. Dalam pandangan ini KHUPerdata melihat bahwa dalam keluarga kecil, termasuk garis keturunan ke atas dan ke bawah, masih memiliki ikatan psikologis yang sangat kuat. Dengan batasan yang demikian, maka meskipun paksaan atau ancaman dilakukan terhadap orang lain yang mungkin juga memiliki keterkaitan hubungan psikologis yang kuat, namun jika tidak termasuk dalam rumusan Pasal 1325 KUHPerdata, maka paksaan atau ancaman tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat di bawah paksaan atau ancaman tersebut.⁹⁶

Ancaman harus berupa ancaman yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya diancam dibunuh, diculik, dan lain-lain. Ancaman yang tidak bertentangan dengan undang-undang tidak dapat dianggap sebagai kekerasan/paksaan, misalnya akan digugat secara perdata ke pengadilan negeri. Ancaman berupa gugatan perdata

⁹⁶ *Ibid.*

ke pengadilan negeri tidak dianggap sebagai ancaman yang mengakibatkan adanya unsur paksaan.⁹⁷

Jika ketentuan Pasal 1323 dan Pasal 1325 KUHPerdata berbicara soal subjek yang dipaksa atau diancam, maka Pasal 1324 dan Pasal 1326 berbicara mengenai akibat paksaan atau ancaman yang dilakukan, yang dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan perjanjian yang telah dibuat (di bawah paksaan atau ancaman tersebut). Kedua Pasal tersebut secara lengkap berbunyi sebagai berikut:⁹⁸

Pasal 1324: Paksaan telah terjadi, bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Pasal 1326: ketakutan saja karena hormat kepada ayah, ibu atau sanak keluarga lain dalam garis ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan perjanjian.

Jika dibaca rumusan Pasal 1324 dan Pasal 1326 KUHPerdata, dapat diketahui bahwa paksaan yang dimaksud dapat terwujud dalam dua bentuk kegiatan atau perbuatan. Perbuatan tersebut berupa:⁹⁹

1. Paksaan fisik, dalam pengertian kekerasan;

⁹⁷ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, op. cit., hlm 119.

⁹⁸ *Ibid*, hlm 122

⁹⁹ *Ibid*, hlm 123.

2. Paksaan psikis, yang dilakukan dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan.

Selain itu paksaan tersebut juga dapat mengenai dua hal, yaitu:

1. Jiwa dari subjek hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 1325 KUHPerdara;
2. Harta kekayaan dari pihak-pihak yang disebut dalam Pasal 1325 KUHPerdara.

Sebagai Pasal terakhir yang mengatur mengenai paksaan sebagai alasan untuk membatalkan perjanjian, Pasal 1327 menyatakan bahwa:

“Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti, perjanjian itu dikuatkan, baik secara dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau jika seseorang melampaui waktu yang ditentukan undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya”.

Ketentuan di atas pada dasarnya merupakan suatu bentuk konsekuensi logis dari rumusan Pasal 1321 KUHPerdara, yang meletakkan beban pembuktian pada pihak yang mengalami paksaan.

Dalam hal pihak yang mengalami paksaan, setelah paksaan berhenti kemudian menyetujui untuk melakukan tindakan tersebut, baik secara langsung maupun dengan mengukuhkannya secara diam-diam dianggap telah melepaskan haknya untuk

meminta pembatalan tersebut. Satu hal yang menarik di sini adalah: “keadaan diam” setelah paksaan berhenti.¹⁰⁰

Hal ini adalah berbeda dari persetujuan diam-diam (*silent approval*) yang dibahas sebelumnya adalah kurang tepat. Keadaan diam di sini menunjukkan pada suatu keadaan untuk tetap mengakui kesepakatan yang dianggap telah terjadi. Pasal 1321 KUHPerdara jo. Pasal 1865 KUHPerdara, mewajibkan pihak yang menyangkal terjadinya suatu hak, untuk membuktikannya. Dalam hal ini adalah ada tidaknya peristiwa paksaan tersebut, yang menyebabkan dia tidak dapat menyatakan kesepakatannya dengan bebas. Hal ini berbeda dari kontruksi persetujuan diam-diam, dimana sebenarnya belum ada kesepakatan sama sekali. Dalam banyak hal diam sama sekali tidak menunjukkan bahwa seseorang menyetujui suatu penawaran, kecuali jika ia selanjutnya melakukan tindakan yang mengisyaratkan bahwa ia menyetujui penawaran yang diajukan.¹⁰¹

3. Penipuan (*Bedrog*)

Jika seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan (*willens en wetens*) menimbulkan kesesatan pada orang lain, di sini dikatakan terjadi penipuan. Di samping itu, berdasarkan fakta yang sama, juga dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan keadaan. penipuan dikatakan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga bilamana

¹⁰⁰ *Ibid*, hlm 124.

¹⁰¹ *Ibid*.

suatu informasi secara keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lainnya. Dalam hal-hal tertentu, jika kesengajaan (*opzet*) tidak bersumber dari perbuatannya sendiri, pihak yang tertipu harus membuktikan adanya kesengajaan tersebut.¹⁰²

Penipuan ini diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi:

“penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut.

“penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”

Undang-undang sendiri tidak memberikan perumusan tentang apa yang dinamakan penipuan. Dalam hal ini, untuk mengetahui tentang penipuan itu maka perlu digambarkan tentang apa yang terjadi dalam hal orang menutup perjanjian di bawah pengaruh tipuan.¹⁰³

Pihak yang menipu dengan daya akalnya, menanamkan suatu gambaran yang tidak benar tentang ciri objek perjanjian, sehingga pihak yang lain tergerak (atau mempunyai kehendak) untuk menutup perjanjian, yang merupakan pernyataan kehendaknya.¹⁰⁴

¹⁰² Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, *op. cit.*, hlm 99.

¹⁰³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 256.

¹⁰⁴ *Ibid.*

Dalam hal ada penipuan, pihak yang ditipu, memang memberikan pernyataan yang sesuai dengan kehendaknya, tetapi kehendaknya itu, karena adanya daya tipu, sengaja diarahkan ke suatu yang bertentangan dengan kehendak yang sebenarnya, yang seandainya tak ada penipuan merupakan kehendaknya yang benar, jadi kehendaknya di sini kesasar, karena disasarkan. Dengan demikian di sini, seperti ada kesesatan, kehendak dan pernyataan kehendaknya sama, hanya dalam hal ada kesesatan, gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu melalui tipu muslihatnya kepada pihak yang lain.¹⁰⁵

Penipuan yang muncul dalam pembentukan kata sepakat dapat lebih dipahami melalui Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berbunyi:

“barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang tertentu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”

Dari ketentuan Pasal 378 KUHP di atas, R. Soesilo menyampaikan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat di dalam penipuan:¹⁰⁶

1. Kejahatan ini dinamakan penipuan. Penipu itu melakukan tindakan:

¹⁰⁵ *Ibid.*

¹⁰⁶ R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, (Bogor: Politeia, 1986), hlm 261. Dikutip dalam Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: FH UII Pres, 2014), hlm 224.

- a. Membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;
 - b. Maksud membujuk itu adalah hendak menggantungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak;
 - c. Membujuk itu dengan memakai:
 - 1) Nama palsu;
 - 2) Akal cerdas (tipu muslihat); atau
 - 3) Karangan perkataan bohong.
2. “Membujuk” sama dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutinya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui hal yang sebenarnya, dia tidak akan berbuat demikian.

“Nama palsu” berarti bukan namanya sendiri.

“Keadaan palsu” berarti misalnya mengaku dan bertindak sebagai agen polisi, pegawai negeri dan sebagainya, padahal sebenarnya dia bukan pejabat disebut tersebut.

“Akal cerdas” atau tipu muslihat berarti tipu yang demikian liciknya, sehingga seseorang yang berpikiran normal dapat tertipu.

Berdasarkan penjelasan di atas seseorang dapat dikualifikasikan melakukan penipuan apabila seseorang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri dengan melakukan salah satu upaya penipuan dengan menggerakkan orang lain untuk memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang.¹⁰⁷

Oleh karena penipuan berhubungan dengan kesengajaan untuk mengelabui, maka beban pembuktian ada tidaknya kesengajaan menjadi sangat penting bagi pihak dalam perjanjian yang merasa telah ditipu.¹⁰⁸ Dalam pembuktiannya ini, J Satrio¹⁰⁹ memberikan argumentasi untuk digunakan di depan hakim agar tuntutan berhasil dengan sukses, yaitu:

- a) Seandainya tidak ada penipuan, maka tidak mungkin menutup perjanjian tersebut, atau
- b) Seandainya tidak ada penipuan, maka ia tidak menutup perjanjian tersebut dengan syarat-syarat seperti yang ada dalam perjanjian tersebut.

Perbedaan antara keduanya adalah, bahwa dalam kasus pertama, perjanjian tidak mungkin timbul, sedang dalam kasus yang kedua perjanjian tersebut mungkin

¹⁰⁷ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 224.

¹⁰⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, *op. cit.*, hlm. 126.

¹⁰⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 264.

saja timbul, tetapi tidak atas dasar syarat-syarat seperti yang ada di dalam perjanjian yang telah ditutupinya.¹¹⁰

4. Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)

Kebebasan berkontrak yang merupakan “ruh” dan “napas” sebuah kontrak atau perjanjian, secara implisit memberikan panduan bahwa dalam berkontrak pihak-pihak diasumsikan mempunyai kedudukan yang seimbang.

Dengan demikian, diharapkan akan muncul kontrak yang adil dan seimbang bagi para pihak. Namun begitu, dalam praktik masih banyak ditemukan beberapa model standar kontrak serta kontrak-kontrak yang berpotensi mengandung cacat kehendak, yakni penyalahgunaan keadaan, yang cenderung dianggap berat sebelah, tidak seimbang, dan tidak adil.¹¹¹

Kontrak yang demikian sering kali diibaratkan sebagai pertarungan antara “David melawan Goliath”,¹¹² di mana dua kekuatan yang tidak seimbang saling berhadapan, antara pihak yang mempunyai *bergaining position* kuat (baik karena penguasaan modal/dana, teknologi, maupun *skill*-yang diposisikan sebagai Goliath)

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm 51.

¹¹² Kisah *David and Goliath* adalah cerita yang menggambarkan sebuah kisah pertarungan paling terkenal sepanjang sejarah di mana terjadi pertarungan tidak seimbang antara raksasa bernama Goliath dan bocah gembala bernama David (Lihat Glawell Malcom, *David and Goliath Ketika Si Lemah Menang Melawan Raksasa*, alih bahasa Zia Anshor, (Jakarta: Garamedia Pustaka Utama, 2014), hlm 3-7.)

dan pihak yang mempunyai *bergaining position* lemah (yang diposisikan sebagai David).¹¹³

Dengan demikian, pihak yang lemah *bergaining position*-nya, yakni hanya sekedar menerima segala isi kontrak dengan terpaksa (*taken for granted*) sebab apabila ia mencoba menawar dengan alternatif lain kemungkinan besar akan menerima konsekuensi kehilangan apa yang dibutuhkan.¹¹⁴

Jadi, pada sisi kontrak yang tidak berimbang tersebut hanya ada dua alternatif pilihan bagi pihak yang lemah *bergaining position*-nya, yakni menerima atau menolak sehingga oleh hukum diragukan benar-benar ada elemen “kata sepakat” yang merupakan syarat sahnya kontrak dalam situasi-situasi tersebut.¹¹⁵

Di negara-negara *common law*, doktrin penyalahgunaan keadaan telah lama diterima. Doktrin ini dikenal dalam doktrin *equity*. Dalam *Lloyds Bank Ltd v Bundy (1975) QB*, hakim Lord Denning MR mencoba menunjukkan bahwa penyalahgunaan keadaan bukan doktrin yang benar-benar berdiri sendiri. Doktrin ini sebenarnya merupakan perluasan dari *power of equity* bagi pengadilan untuk mengintervensi suatu perjanjian yang di dalamnya terdapat suatu penyalahgunaan posisi yang tidak seimbang diantara para pihak. Menurut Robert Upex, doktrin penyalahgunaan ini merupakan perluasan doktrin *equity* yang disebut *equitable fraud*.¹¹⁶

¹¹³ Rendy Saputra, Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia, *op. cit.*, hlm 51.

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 227.

Penyalahgunaan keadaan dalam sistem *common law* merupakan doktrin yang menentukan pembatalan perjanjian yang dibuat berdasarkan tekanan yang tidak patut, tetapi tidak termasuk dalam kategori paksaan (*durress*).¹¹⁷

Terbentuknya ajaran penyalahgunaan keadaan disebabkan belum adanya (waktu itu) ketentuan Burgerlijk Wetboek (Belanda) yang mengatur hal itu. Di dalam hal seorang Hakim menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan maka sering ditemukan putusan Hakim yang membatalkan perjanjian itu untuk seluruhnya atau sebagian.¹¹⁸ Ada kemungkinan terjadi, bahwa suatu perjanjian tertentu pada waktu pembentukannya mengandung cacat dalam kehendak, tetapi tidak dapat digolongkan dalam cacat kehendak yang sudah diatur sebelumnya (seperti dalam hal ada kesesatan, paksaan dan penipuan).¹¹⁹

KUHPerdata Indonesia sampai saat ini tidak mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian. Istilah penyalahgunaan keadaan dalam hukum Indonesia merupakan padanan dari istilah *van omstandigheden* dan *undue influence*. Dalam sistem *common law*, selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Bila perjanjian terbentuk atas

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *op cit.*, hlm 49.

¹¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 230.

dasar ketidakpatutan atau ketidakadilan yang terjadi pada suatu hubungan para pihak yang tidak seimbang, maka hal itu dinamakan *undue influence* (hubungan yang berat sebelah), namun bila ketidakadilan terjadi pada suatu keadaan, maka hal ini dinamakan unconscionability (keadaan yang tidak adil).¹²⁰

Doktrin *undue influence* dipandang dari akibat ketidakseimbangan itu terhadap pemberian kesepakatan dari pihak yang dipengaruhi, sedang *unconscionability* dipandang dari kelakuan pihak yang kuat dalam usahanya memaksakan atau memanfaatkan transaksinya terhadap orang yang lemah, apakah sesuai dengan kepatutan.¹²¹

Dalam kasus *undue influence* harus ada suatu bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang lebih lemah. Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan psikologis atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.¹²²

Gejala “penyalahgunaan keadaan” dalam suatu perjanjian bukanlah merupakan gejala atau hal baru. Adanya unsur seperti ini dalam perjanjian sudah

¹²⁰ Sabta Putra, “Penyalahgunaan Keadaan dalam Transaksi Terapeutik di Rumah Sakit” Tesis, (Lampung: PPs Magister Hukum Universitas Lampung, 2015), hlm 40.

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid.*

dikenal sejak lama; yang baru adalah bahwa ia diakui sebagai alasan tersendiri (untuk menuntut pembatalan perjanjian yang mengandung unsur penyalahgunaan keadaan tersebut).¹²³

Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut:

- a) Persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis:
 1. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.
 2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- b) Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan:
 1. *Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif*, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, endeta jemaat.
 2. *salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan*, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.¹²⁴

Berangkat dari dua jenis penyalahgunaan keadaan tersebut di atas, maka ada beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri:¹²⁵

¹²³ *Ibid.*

¹²⁴ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 52.

¹²⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, *op. cit.*, hlm 232.

1. pada waktu menutup perjanjian, salah satu pihak ada dalam keadaan yang terjepit,
2. karena keadaan ekonomis; kesulitan keuangan yang mendesak,
3. karena hubungan atasan-bawahan; keunggulan ekonomis pada salah satu pihak; hubungan majikan-buruh; orang tua/wali-anak belum dewasa,
4. karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli,
5. perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbal-balik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang); pembebasan majikan dari resiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh,
6. kerugian yang sangat besar bagi salah satu.

a. Tolok Ukur Penyalahgunaan Keadaan

Meskipun penyalahgunaan keadaan tergolong baru karena tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, namun perlu adanya sebuah standar atau tolok ukur penyalahgunaan keadaan yang terjadi dalam sebuah perjanjian. Tolok ukur ini dapat disimpulkan dari yurisprudensi atau putusan-putusan hakim terdahulu tentang penyalahgunaan keadaan, namun tidak satu-satunya di yurisprudensi saja, doktrin dari hukum Belanda khususnya di NBW yang sudah mengadopsi penyalahgunaan keadaan juga sedikit banyak mempengaruhi para sarjana di Indonesia dalam merumuskan penyalahgunaan keadaan.

Mengenai bagaimana pengadilan Indonesia seharusnya mengukur ada atau tidak adanya *bargaining power* yang seimbang di antara para pihak dalam suatu

perjanjian, adalah antara lain Z. Asikin Kusumah Atmadja yang telah menyarankan acuan dalam catatan yang diberikan olehnya mengenai putusan Mahkamah Agung tanggal 14 Maret 1987 No. 3431 K/Pdt/1985. Z. Asikin Kusumah Atmadja lebih lanjut mengemukakan tentang tolok ukur penyalahgunaan keadaan atau penyalahgunaan kekuasaan ekonomi adalah untuk mencakup keadaan yang tidak dapat dimasukkan dalam itikad baik, patut, dan adil atau bertentangan dengan ketertiban umum sebagai pengertian klasik.¹²⁶

Menurut Sutan Remy, ada tiga tolok ukur dalam Pasal 1337 yang dapat diambil dalam melihat adanya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian, *pertama* undang-undang (*wet*); *kedua* moral (*goede zeden*); *ketiga* ketertiban umum (*openbare orde*). Sedangkan menurut Pasal 1339 tolok ukurnya adalah kepatutan (*bilijkheid*). Kebiasaan (*gebruik*), dan undang-undang (*wet*). Jika digabungkan tolok ukur dari kedua pasal tersebut adalah, undang-undang, moral, ketertiban umum, kepatutan, dan kebiasaan.¹²⁷ Bahkan lebih lanjut, Sutan Remy menambahkan tolok ukur lain dari KUH Perdata yang juga harus diperhatikan, yaitu *itikad baik*. Pasal 1338 ayat (3) menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Subekti, ketentuan ini mengandung pengertian bahwa hakim

¹²⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm 207.

¹²⁷ *Ibid*, hlm 133.

diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan atau keadilan.¹²⁸

Adanya penyalahgunaan kekuasaan ekonomi dalam sebuah perjanjian biasanya akan terlihat dan tertuang dalam isi serta kalusul-kalausul perjanjian para pihak. Menurut Setiawan, indikator penyalahgunaan tersebut ialah:¹²⁹

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau tidak patut yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelijke contractvoorwaarden*).
- 2) Tampak atau ternyata pihak debitur berada dalam keadaan tertentu
- 3) Terdapat keadaan bagi debitur yang di mana tidak ada pilihan-pilihan lain, kecuali mengadakan kontrak dengan syarat-syarat memberatkan.
- 4) Nilai dari hasil kontrak tersebut sangat tidak seimbang, jika dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

Ada tiga aspek dalam melihat indikator adanya penyalahgunaan dalam sebuah perjanjian menurut Rendy Saputra:¹³⁰

1. Aspek Posisi Para Pihak pada Fase Kontraktual

Sumber kewajiban kontraktual, yaitu bertemunya kehendak (*convergence of the wills*) yang merupakan perwujudan kebebasan berkehendak (*free will*) para pihak yang membuat kontrak. Sebagai konsekuensi adanya penekanan

¹²⁸ *Ibid*, hlm 134.

¹²⁹ Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan (Misbruik Van Omstandigheden) Keadaan dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016), hlm 64.

¹³⁰ *Ibid*.

kebebasan berkontrak, kemudian dianut pula dogma bahwa kewajiban dalam kontrak hanya dapat diciptakan oleh maksud dan kehendak para pihak. Hal inilah yang menjadi dasar hukum kontrak yang kemudian mengikat dan harus segera dilaksanakan ketika tercapai kata sepakat. Dengan demikian, kebebasan berkontrak dalam teori kontrak klasik memegang dua gagasan utama, yakni kontrak didasarkan pada persetujuan dan kontrak sebagai produk kehendak (memilih) bebas.

Oleh karenanya posisi para pihak dalam mempertemukan kehendaknya harus seimbang. faktor yang menentukan tegaknya asas keseimbangan tidak hanya kesetaraan prestasi yang diperjanjikan oleh para pihak yang membuat kontrak, tetapi juga kesetaraan para pihak yang membuat kontrak tersebut, yang merefleksikan kehendak untuk mewujudkan keadilan pertukaran kepentingan ekonomi atas barang dan jasa yang diperjanjikan dalam kontrak.

2. Aspek Formulasi Perjanjian

Selain mempertimbangkan posisi dan keadaan para pihak sebelum melakukan perjanjian, hakim juga perlu meneliti dan memeriksa isi dan kalusul-klausul yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Hal tersebut dikarenakan pengaruh ketidak seimbangan posisi salah satu pihak ketika akan menutup sebuah perjanjian tentu berkaitan dengan sikapnya dalam menyikapi keseluruhan isi kalusul perjanjian yang pada akhirnya disepakati.

Klausul kontrak atau kontrak yang berat sebelah (tidak seimbang) sering ditemui dalam perjanjian-perjanjian standar. Namun tidak harus ditafsirkan

bahwa setiap perjanjian yang merugikan pihak ekonomi lemah terjadi penyalahgunaan keadaan di dalamnya. Setiap kasus harus dilihat sendiri-sendiri atau secara parsial, apakah terdapat kedudukan terpaksa, tidak ada alternatif lain, atau perjanjian tersebut mempunyai sisi lain dan lain sebagainya. Oleh karena itu, tolok ukur dalam melihat penyalahgunaan keadaan tidak semata-mata hanya dengan membaca kontrak secara gramatikal, tetapi fokus perhatian juga harus ditujukan pada kesetaraan yang terkait dengan cara terbentuknya kontrak dan tidak pada hasil akhir dari prestasi yang dimaksud.

3. Aspek Moralitas

Aspek moralitas ini erat kaitannya dengan kepantasan dan kepatutan. Dalam hukum kontrak modern, moralitas menjelma menjadi kewajiban umum yang dikenal sebagai itikad baik.

Dalam menilai isi kontrak, hakim harus memperhatikan aspek moralitas yang di dalamnya terdapat nilai-nilai kepatutan. Setiap kontrak harus didasarkan pada *pretium iustum* yang mengacu pada *reason* dan *equity* yang mensyaratkan adanya keseimbangan antara kerugian dan keuntungan bagi kedua belah pihak dalam kontrak (*just price*). Hal tersebut sejalan dengan tujuan hukum itu sendiri, yakni merealisasikan keadilan.

F. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang (Utang Piutang)

Definisi perjanjian pinjam meminjam disebutkan dalam Pasal 1754 KUHPerdata, yaitu:

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Pasal 1754)

Salah satu kriteria dalam membedakan antara pinjam pakai dan pinjam meminjam adalah apakah barang yang dipinjamkan itu menghabis karena pemakaian atau tidak. Kalau barang yang dipinjamkan itu menghabis karena pemakaian, itu adalah pinjam meminjam. Dalam istilah “*verbruik-lening*” yaitu nama dalam bahasa Belanda untuk perjanjian pinjam meminjam ini, perkataan “*verbruik*” berasal dari “*verbruiken*” yang berarti menghabiskan. Dapat juga terjadi bahwa barang yang menghabis karena pemakaian, diberikan dalam pinjam-pakai, yaitu jika dikandung maksud bahwa ia hanya akan dipakai sebagai pajangan atau dipamerkan.¹³¹

Agar semakin jelas perbedaan antara perjanjian pinjam pakai dengan perjanjian pinjam meminjam, maka dibawah ini diuraikan beberapa kriteria perbedaan di antara pinjam pakai dengan pinjam meminjam:¹³²

1. Pada persetujuan pinjam-meminjam, objek persetujuan boleh berupa barang yang habis dalam pemakaian yang dapat diganti dengan barang yang sejenis. Sedang pada perjanjian pinjam pakai objek persetujuan tidak boleh berupa barang yang habis terpakai. Maka konsekuensinya pada persetujuan pinjam-

¹³¹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 125.

¹³² <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-pinjam-meminjam-uang.html>, diakses tanggal 10 Mei 2017.

meminjam, pengembalian barang boleh dilakukan dengan barang yang sejenis, keadaan dan jumlahnya, sedang pada pinjam pakai pengembalian barang kepada pihak yang meminjamkan harus dalam keadaan *innatura*.

2. Pada perjanjian pinjam-meminjam, resiko kerugian dan musnahnya barang yang dipinjam, sepenuhnya menjadi beban pihak peminjam. Sedang pada pinjam pakai, resiko musnahnya barang sepenuhnya berada pada pihak yang meminjamkan.
3. Pada pinjam-meminjam, si peminjam diwajibkan untuk membayar kontra prestasi atas pemakaian barang/uang yang dipinjam. Sedang pada pinjam pakai, pemakaian atas barang adalah secara cuma-cuma tanpa kontra prestasi.
4. Pada pinjam-meminjam, barang yang dipinjam langsung menjadi milik si peminjam, terhitung sejak saat penyerahan. Sedang pada pinjam pakai, barang yang dipinjam hanya untuk dipakai saja, sedang hak milik tetap dipegang oleh pihak yang meminjam.

Selanjutnya Pasal 1755 KUHPerdara menyatakan:

“Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam; dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya”

Karena si peminjam diberikan kuasa untuk menghabiskan (memusnahkan) barang pinjaman tersebut, maka sudah setepatnya ia dijadikan pemilik barang itu.

Sebagai pemilik ini ia juga memikul segala resiko atas barang tersebut; dalam halnya pinjam uang, kemerosotan nilai uang itu.¹³³

Dari uraian di atas dapat ditentukan objek perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 KUH Perdata tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian. Buah-buahan, minyak tanah, pupuk, cat, kapur merupakan barang-barang yang habis karena pemakaian. Uang dapat merupakan objek perjanjian utang piutang, karena termasuk barang yang habis karena pemakaian. Uang yang fungsinya sebagai alat tukar, akan habis karena dipakai berbelanja.¹³⁴

Dengan demikian, perjanjian pinjam meminjam uang atau utang piutang termasuk perjanjian pinjam-meminjam. Lebih jelas lagi secara yuridis Pasal 1756 KUH Perdata mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, diatur dalam Bab Ketiga KUH Perdata, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam-meminjam.¹³⁵

Pihak yang meminjamkan akan mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan keadaan yang sama pula. Jika uang yang dipinjam, maka peminjam harus mengembalikan uang dengan nilai yang sama dan uangnya dapat dibelanjakan.¹³⁶

¹³³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, *op. cit.*, hlm 126.

¹³⁴ Gatot Supranomo, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm 10.

¹³⁵ *Ibid*, hlm 10.

¹³⁶ *Ibid*.

1. Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian yang bertimbal balik seperti perjanjian pinjam meminjam uang ini, hak dan kewajiban kreditor bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitor. Hak debitor di satu pihak merupakan kewajiban debitor di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditor merupakan hak debitor.¹³⁷

a. Kewajiban Kreditor

Perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana diatur dalam KUHPerdato, kewajiban-kewajiban kreditor tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditor wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitor setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUHPerdato menentukan sebagai berikut:¹³⁸

- 1) Uang yang telah diserahkan kepada debitor sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditor.
- 2) Apabila dalam perjanjian pinjam meminjam uang tidak ditentukan jangka waktu, dan kreditor menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, dan berdasarkan Pasal 1760 KUHPerdato hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan mempertimbangkan keadaan debitor serta memberi kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.

¹³⁷ Gatot Supranomo, *Perjanjian Utang Piutang, op. cit.*, hlm 29.

¹³⁸ *Ibid.*

- 3) Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitor akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditor juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim telah mempertimbangkan keadaan debitor, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUHPerdara)

b. Kewajiban Debitor

Kewajiban debitor dalam perjanjian pinjam meminjam uang sebenarnya tidak banyak, pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama, disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjkan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdara)

Pembayaran utang tergantung perjanjiannya, ada yang diperjanjkan pembayarannya cukup sekali langsung lunas, biasanya jika utangnya tidak begitu besar nilainya. Adapun jika utangnya dalam jumlah besar seperti kredit bank, pada umumnya pembayaran utang dilakukan debitor secara mengangsur tiap bulan selama waktu yang telah diperjanjkan disertai dengan bunganya.¹³⁹

Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, maka dalam perjanjian pinjam-meminjam ada 3 (tiga) poin yang sangat penting, yaitu:¹⁴⁰

- a. Berlakunya sebagai undang-undang

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-pinjam-meminjam-uang.html>, diakses tanggal 10 Mei 2017.

Perjanjian pinjam-meminjam berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, artinya mereka harus mematuhi perjanjian itu sama dengan mematuhi undang-undang. Oleh karena itu barang siapa melanggar perjanjian maka ia akan mendapat hukuman seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

Menurut undang-undang, pihak yang melanggar perjanjian harus membayar ganti kerugian (Pasal 1234 KUH Perdata), perjanjiannya dapat diputuskan/ontbinding (Pasal 1266 KUH Perdata), membayar biaya perkara itu jika sampai diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 HIR).

Sebagai konsekuensi dari perjanjian pinjam-meminjam yang berlaku sebagai undang-undang tadi, maka para pihak harus memikul kewajibannya masing-masing.

b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak

Oleh karena perjanjian pinjam-meminjam yang dibuat secara sah adalah mengikat atau berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, maka akibatnya lahirlah ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali, atau membatalkan perjanjian itu harus memperoleh persetujuan dari pihak lainnya.

Dengan asas kepercayaan maka seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya. Tanpa ada kepercayaan maka perjanjian itu tidak akan mungkin dilaksanakan oleh para pihak.

Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

Sesuai perjanjian seperti halnya perjanjian pinjam-meminjam dapat ditarik kembali atau dibatalkan, asalkan sepakat kedua belah pihak dalam hal itu.

c. Pelaksanaan dengan itikad baik

Itikad baik di sini adalah bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Pada dasarnya, pinjaman uang adalah persetujuan yang berbentuk bebas. Tapi, walaupun dia berbentuk bebas, terdapat juga pengecualian khusus mengenai besarnya bunga yang diperjanjikan.¹⁴¹

Jika dilihat dalam persoalan bunga ini, maka sudah banyak bentuk dan macamnya dari waktu ke waktu. Dalam sejarah romawi misalnya dikenal "*centesima usura*" atau 1% perbulan. Kemudian dirubah lagi menjadi "*demida centima*" atau 1.5 (satu setengah) % perbulan. Bahkan ada suatu lembaga masyarakat yang melarang bunga; seperti yang terdapat dalam ajaran Islam. Namun nyatanya, perkembangan masyarakat kapitalis telah meluaskan kaidah hukum tentang bunga; yaitu sah atau bolehnya menetapkan bunga berapapun besarnya, asalkan hal itu berdasarkan

¹⁴¹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm 302.

perjanjian. Barangkali kaidah inilah yang diikuti oleh hampir sebahagian yurisprudensi di Indonesia.¹⁴²

Alasan masyarakat kapitalis merumuskan kaidah di atas didasarkan pada asas, “suatu yang telah diperjanjikan adalah merupakan kehendak yang diberikan dengan sukarela, setelah yang bersangkutan memperhitungkan segala untung ruginya, dan apa-apa yang telah disetujui dalam suatu perjanjian adalah merupakan undang-undang yang mengikat bagi mereka (pasal 1338).¹⁴³

Pasal 1765 menyatakan bahwa adalah diperbolehkan memerjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian. Bunga yang diperjanjikan atas peminjaman beras atau gandum, lazimnya juga berupa beras atau gandum, meskipun tidak dilarang untuk menetapkan bunganya berupa uang.

Pembayaran bunga yang tidak telah diperjanjikan tidak mewajibkan si berutang untuk membayarnya seterusnya; tetapi bunga yang telah diperjanjikan harus dibayar sampai saat pengembalian atau penitipan uang-pokoknya, biarpun pengembalian atau penitipan ini dilakukan setelah lewatnya waktu utangnya dapat ditagih (Pasal 1766). Menurut Pasal ini, bunga yang terlanjur dibayar meskipun tidak ada perjanjian tentang bunga, dapat diminta kembali sekedar melebihi “bunga menurut undang-undang.”¹⁴⁴

Pada pokoknya, ada dua macam bunga yang diatur di dalam Pasal 1767 KUH Perdata, yaitu bungan menurut undang-undang yang dikenal dengan bunga moratoir,

¹⁴² *Ibid*, hlm 303.

¹⁴³ *Ibid*.

¹⁴⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian, op. cit.*, hlm 129.

dan bunga yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga moratoir besarnya ditetapkan dalam undang-undang, dan menurut Lembaran Negara Tahun 1948 No. 22 ditentukan besarnya tersebut 6% per tahun. Apabila dalam perjanjian pinjam meminjam uang pihak kreditor memperjanjikan bunga tetapi tidak ditentukan berapa besarnya, maka debitor diwajibkan oleh Pasal 1768 KUH Perdata untuk membayar bunga moratoir.¹⁴⁵

Adapun bunga yang ditetapkan dalam perjanjian, pada prinsipnya Pasal 1767 ayat (2) KUH Perdata menentukan, boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang tidak dilarang oleh undang-undang. Pasal ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk menentukan besarnya bunga, meskipun demikian bunga yang ditetapkan dalam perjanjian perlu diperhatikan dengan kemampuan debitor untuk membayar bunga maupun rasa keadilan.¹⁴⁶

G. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dengan Bunga oleh Rentenir

Pinjam meminjam uang sudah banyak dilakukan di tengah masyarakat baik antar pelaku bisnis, bank dengan nasabah, maupun antara masyarakat yang satu dengan yang lainnya, tidak lain tujuannya untuk saling memenuhi kebutuhan. Dalam beberapa aktivitas perjanjian tersebut, muncul berbagai model atau bentuk pinjam meminjam uang dalam memperoleh keuntungan, bahkan keuntungan yang sangat besar. Kegiatan ini dikenal dengan istilah rentenir, yaitu model pinjaman yang diberikan kepada seorang (debitor) namun dengan bunga yang cukup tinggi.

¹⁴⁵ Gatot Supranomo, *Perjanjian Utang Piutang, op. cit.*, hlm 26.

¹⁴⁶ *Ibid.*, hlm 27.

Tingginya bunga dari pinjaman uang seakan menjadi sumber penghasilan utama yang sangat menguntungkan bagi para pemberi pinjaman.

Tingkat bunga yang tinggi dalam perjanjian pinjam meminjam uang disebabkan karena didasarkan hanya pada kepercayaan terhadap nasabahnya. Hal ini dapat dilihat dari kenyataan bahwa si pemberi pinjaman tidak terlalu memikirkan barang-barang milik peminjam untuk dijadikan jaminan atas uang yang dipinjamnya. Faktor lain adalah faktor resiko, yaitu ada kemungkinan bahwa peminjam tidak melunasi hutangnya.¹⁴⁷

Meskipun telah banyak bank-bank resmi, praktek-praktek ini masih dipercaya oleh mayoritas masyarakat, terutama pedagang-pedagang kecil yang masih kurang berpendidikan. Berbekal kata-kata manis dengan iming-iming kemudahan mendapatkan uang, para pedagang kecil dengan mudahnya mau meminjam uang dari rentenir.

Perilaku beberapa masyarakat kecil yang pasrah pada hidup, tidak mencoba untuk berusaha, dan suka mengandalkan bantuan orang lain, kemudian dimanfaatkan oleh beberapa orang untuk memperoleh keuntungan. Berbekal uang beberapa juta, para rentenir ini memberikan hutang kepada masyarakat atau pedagang kecil dengan iming-iming kehidupan lebih baik dari uang yang akan dimiliki tersebut. Sebagian

¹⁴⁷ Ririn Darini, "Bisnis Peminjaman Uang Informal di Pedesaan Jawa dalam Sejarah Indonesia Masa Kolonial", hlm 12, dalam <http://staff.uny.ac.id/system/files/penelitian/Ririn%20Darini,%20SS.,M.Hum./informasi-BISNIS.pdf> diakses 13 April 2017.

masyarakat atau pedagang yang berhutang kepada rentenir, merupakan orang-orang yang kurang beruntung dalam upaya memenuhi kebutuhan primer, terutama kebutuhan akan makanan pokok. Mereka berpikir bahwa apapun yang terjadi mereka tetap harus bisa menyediakan makan bagi anak-anak mereka, bagaimanapun caranya. Maka, ketika ada tawaran menggiurkan untuk mendapatkan uang, tanpa pikir panjang, mereka pun menyetujuinya.¹⁴⁸

Maraknya pinjaman uang dari rentenir ini membuat kinerja mereka semakin baik dan terorganisir, salah satu contohnya di daerah Tanjungpinang, para rentenir di pasar Bintan Center telah terorganisir dengan baik seperti layaknya koperasi atau lembaga-lembaga keuangan lainnya. Mereka memiliki kantor dan tukang tagih termasuk kolektor. Beberapa rentenir besar telah memiliki kantor tetap di Tanjungpinang dan karyawan namun tidak berbadan hukum, di depan kantor mereka juga tidak terdapat plang nama atau identitas. Para rentenir ini bekerja dengan terorganisir di tempat yang terpisah. Ada yang bekerja di kantor dan sebagian bekerja di lapangan. Petugas yang bekerja di kantor, bertugas mengurus administrasi dan urusan-urusan di dalam kantor. Petugas di lapangan menggunakan “sistem jemput bola”, mereka bertugas berkeliling masuk pasar dan warung-warung kecil yang ada di Tanjungpinang. Besarnya keuntungan yang diperoleh dari bisnis ini, membuat banyak rentenir menambah investasi. Mereka menggunakan harta mereka sebagai

¹⁴⁸ Liskan Sirait, “Fenomena Rentenir di Pasar Bintan Center (Studi Pedagang Kecil di Pasar Bintan Center)” *Jurnal Studi Ilmu Sosiologi*, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji, Tanjung Pinang, (2015), hlm 17.

modal awal, dengan kepastian mendapatkan modal sekaligus keuntungan, karena bunga hutang tersebut.

Peraturan atau hukum yang mengatur secara ekspisit tentang pinjam meminjam uang dengan bunga yang cukup tinggi memang belum ada. Jika ditarik dalam ranah hukum pidana, rentenir ini belum bisa dikategorikan seperti yang disebutkan dalam Pasal 46 ayat (1) UU Nomor 10 Tahun 1998 Undang-Undang Perbankan yaitu:

"Barang siapa menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan tanpa izin dari Pimpinan Bank Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun dan paling lama 15 (lima belas) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp10 miliar dan paling banyak Rp200 miliar".

Pasal di atas secara jelas melarang perbuatan menghimpun dana dari masyarakat. Sedangkan, perbuatan yang dilakukan pihak rentenir yaitu hanya menyalurkan atau meminjamkan uang dengan bunga (bukan menghimpun dana dari masyarakat), maka hal ini tidak dilarang dalam Undang-Undang Perbankan, sehingga demikian rentenir tidak dapat dikualifisir sebagai suatu tindak pidana perbankan, dengan kata lain tidak menjalankan usaha bank gelap.¹⁴⁹

Jika ditinjau secara implisit, analisis hukum dari perjanjian pinjam meminjam uang dengan bunga ini dapat dilihat dari perbuatan hukum pemberi pinjaman yang

¹⁴⁹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e91424b20cbe/dapatkah-rentenir-dipidana>, akses 10 Juni 2017

memberikan bunga yang tinggi (bahkan sampai 100% lebih) sehingga bertentangan dengan penentuan bunga pinjaman uang yang diatur oleh Bank Indonesia dan/atau Otoritas Jasa Keuangan. Jika merujuk pada aturan bunga dari lembaga keuangan tersebut maka tidak sampai pada ratusan persen, hal ini kemudian dapat ditinjau perbuatan menaikkan bunga oleh pemberi pinjaman uang (rentenir) ini dikategorikan melawan hukum, dengan demikian kecakapan melakukan perbuatan hukum ini (menentukan bunga pinjaman) masuk ke dalam perbuatan hukum yang dilarang oleh undang-undang atau peraturan lainnya sehingga menjadi tidak cakap akibat larangan perbuatan hukum tersebut. Namun hal ini masih perlu kajian secara mendalam di tema penelitian lainnya.

BAB III

PENYALAHGUNAAN KEADAAN DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG

A. Tolok Ukur yang digunakan Pengadilan untuk Menentukan Adanya Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Sebagai doktrin yang sudah lama berkembang, penerapan penyalahgunaan keadaan sudah banyak ditemukan dalam beberapa putusan pengadilan, khususnya dalam beberapa perkara tentang perjanjian. Penerapan doktrin penyalahgunaan oleh hakim merupakan bentuk kemajuan pengadilan untuk memberikan rasa keadilan yang penuh bagi masyarakat khususnya masyarakat kecil.

Penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan ini dapat ditemukan dalam beberapa kasus perjanjian, salah satunya dalam perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana yang dibahas dalam penelitian ini. Di antara putusan-putusan tersebut adalah:

1. Putusan Pengadilan Negeri Wonogiri

Perkara yang ditangani oleh pengadilan Negeri Wonogiri (No. Perkara 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng) antara Yustinus Soeroso selaku Penggugat dengan H. Soeratno dan Hj. Soelityaningsih selaku Tergugat. Awal mula kasus ini pada tanggal 11 Juni 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang telah bersepakat untuk melakukan jual beli tiga bidang tanah milik para tergugat, yaitu 2 bidang tanah dengan sertifikat hak milik atas nama Soeratno dan 1 bidang tanah dengan sertifikat

hak milik atas nama Soelistyaningsih, yang tertuang dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tentang perjanjian ikatan jual beli.

Dalam pasal 2 akta perjanjian ikatan jual beli tersebut ditentukan harga 3 bidang tanah sebanyak 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang kemudian dibayar oleh penggugat secara bertahap selama 2 kali dengan perincian tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka yang telah dibayar pada saat ditandatanganinya akta tersebut. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar paling lambat 11 Juni 2013. Kemudian pada tanggal yang ditentukan yaitu 11 Juni 2013 penggugat menghadap kepada notaris/PPAT yang ditunjuk untuk melunasi pembayaran tahap kedua tersebut namun menurut penggugat para tergugat berkelit dan tidak mau hadir di hadapan notaris/PPAT Arif Budiyanto, sehingga dilakukan panggilan kembali kepada para tergugat sampai dengan tiga kali panggilan, namun tetap menolak tanpa alasan hukum yang sah. Sehingga penggugat melayangkan gugatan kepada pengadilan setempat yang berwenang atas kasus wanprestasi dalam perjanjian jual dengan tergugat.

Melalui gugatan tersebut, para tergugat membantah tentang perjanjian ikatan jual beli tersebut dengan alasan bahwa sebenarnya yang terjadi adalah tergugat meminjam uang kepada penggugat pada tanggal 11 Juni 2012 sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk pokok hutang dan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa/bunga, dalam jangka waktu satu tahun, sehingga ketika jatuh tempo pada tanggal 11 Juni 2013 dikembalikan Rp. 5.500.000.000,-

(lima milyar lima ratus juta rupiah). Perjanjian ikatan jual beli tersebut adalah perjanjian yang tidak berdiri sendiri namun diawali dengan perjanjian hutang piutang yang kemudian berlaku jika tergugat tidak mau melunasi hutangnya kepada penggugat. Adapun kesepakatan jasa dari hutang piutang sebesar 10% per tahun tersebut memang ada namun telah dilunasi oleh tergugat melalui transfer kepada istri penggugat.

Tentang hutang yang belum dilunasi oleh tergugat kepada penggugat hal ini dikarenakan para tergugat diharuskan menandatangani sebuah akta di hadapan notaris Arif Budiyanto, SH tanpa terlebih dahulu diberi kesempatan kepada tergugat untuk mempelajari isi akta tersebut, sehingga hal ini kemudian memberatkan para tergugat dalam melakukan kesepakatan. Selain itu keterangan saksi menyebutkan kalau pada saat di Notaris tanggal 11 Juni 2012 tergugat minta tambahan pinjaman yang semula 4 M menjadi 5 M kepada penggugat, permintaan tersebut kemudian dikabulkan oleh penggugat dengan syarat perjanjiannya bukan disebut sebagai hutang piutang karena penggugat malu akan disebut sebagai rentenir nantinya. Dengan alasan tersebut, maka dibuatlah akta perjanjian ikatan jual beli 3 bidang tanah para tergugat dengan menitipkan sertipikat ke tiga bidang tanah tersebut pada notaris Arif Budiyanto, SH.

Gugatan tersebut kemudian ditolak seluruhnya oleh majelis hakim dengan berangkat dari uraian fakta-fakta persidangan yang dicantumkan dalam pertimbangan hukumnya, yaitu sesaat setelah penggugat menandatangani perjanjian ikatan jual beli tersebut, penggugat kemudian menyerahkan cek senilai 5 Milyar kepada para tergugat, bukan senilai 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah)

sebagaimana yang disebutkan dalam perjanjian ikatan jual beli. Majelis hakim memandang adanya satu bentuk kesengajaan hubungan hukum antara tergugat dengan penggugat yang secara formal perjanjian tersebut dalam bentuk ikatan jual beli namun dalam pelaksanaannya hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat dalam bentuk hutang piutang.

Dalam pandangan majelis hakim, terdapat cacat kehendak dalam perjanjian ini, yaitu penyalahgunaan keadaan yang disebabkan adanya keunggulan ekonomis pada pihak penggugat, sehingga karena dalam keadaan terdesak maka tergugat menyepakati perjanjian ikatan jual beli, bukan perjanjian hutang piutang. Dengan demikian antara kehendak/maksud dengan pelaksanaan terjadi ketidaksinkronan.

Dengan adanya cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan demikian majelis hakim menjatuhkan putusan yaitu menolak seluruh gugatan pengugat.

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Pengadilan Negeri Jakarta menjatuhkan putusan perkara perdata antara Isyuliani Tris Ekowati selaku Penggugat dengan Martina Napitupulu selaku Tergugat dalam nomor Perkara 425 / Pdt.G / 2011 / PN.JKT.PST. dimana kasus ini berawal ketika penggugat membuat perjanjian pengakuan hutang dengan tergugat sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) pada tanggal 12 Desember 1996 di hadapan notaris Chufra Hamal dengan nomor 46, dengan jaminan dan kuasa untuk

membebankan hak tanggungan dan kuasa untuk menjual (sertipikat hak milik No 455).

Dalam perjanjian tersebut, disepakati tentang pelunasan hutang setelah 4 bulan terjadinya perjanjian pengakuan hutang tersebut, tepatnya tanggal 12 April 1997. Namun dalam perjalanannya ternyata usaha suami penggugat menjadi bangkrut dan kemudian membuat suami penggugat stres yang menyebabkan meninggal dunia.

Perjanjian pengakuan utang itu juga disepakati oleh kedua belah pihak untuk tidak mencantumkan bunga, namun secara lisan disepakati jasa 5% serta denda Rp. 50.000 per hari jika ada keterlambatan dari jatuh tempo pelunasan hutang tersebut yang kemudian semuanya telah dibayar oleh tergugat beserta pinjaman pokoknya. Penggugat tetap beritikad baik dengan untuk melakukan pembayaran secara cicil dengan rincian sebagai berikut:

1. Bulan Januari 1997: Rp. 4.000.000,-
2. Tanggal 7 Januari-Desember 1998: Rp. 27.300.000,-
3. Tanggal 1 Februari 1999 – 22 Desember 2000: Rp. 46.732.000,-
4. Tanggal 28 Januari 2000 – 23 Desember 2000: Rp. 125.716.000,-
5. Tanggal 16 Januari 2001 – 31 Desember 2001: Rp. 26.861.000,-
6. Tanggal 8 Januari 2001 – Juli 2002: Rp. 5.700.000,-

Dengan rincian tersebut penggugat merasa telah melunasi seluruh hutangnya beserta jasa pinjamannya, namun kemudian tergugat tidak mau mengembalikan jaminan sertipikat milik pengugat, bahkan menurut penggugat ada paksaan untuk menandatangani surat pengakuan hutang sebesar Rp. 950.000.000,-. Sementara

tergugat menyatakan bahwa jumlah hutang yang dilunasi oleh penggugat bukan sebesar Rp. 297.609.000,- namun baru hanya sebesar Rp. 130.000.000,- hal ini kemudian menjadi alasan tergugat masih menahan sertipikat milik penggugat.

Lebih lanjut tergugat menyatakan jumlah hutang penggugat menjadi Rp. 82.500.000,- karena ditambah dengan hutang suami penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- yang dipinjam pada tanggal 28 Desember 1996. Dengan demikian tergugat telah menggabungkan jumlah hutang penggugat dengan jumlah hutang suaminya yang kemudian dikenakan jasa 5% dari keseluruhan jumlah hutang penggugat dan suaminya.

Melalui duduk perkara tersebut, majelis hakim kemudian memberikan pertimbangan hukum, yaitu:

- a. Dari gugatan penggugat tidak ada menyinggung tentang gugatan terhadap hutang suami yang sebesar Rp. 17.500.000,- yang kemudian majelis hakim memandang bahwa tidak ada persoalan antara penggugat dan tergugat terhadap hutang suami tersebut dalam gugatannya.
- b. Apabila kemudian dihitung dengan bunga 5 % dalam kurun waktu 12 April 1997 s/d Desember 2002 maka bunga yang harus dibayar penggugat adalah $68 \text{ bulan} \times 5\% \times \text{Rp. } 65.000.000 = 221.000.000$ ditambah hutang pokok Rp. 65.000.000 = Rp. 286.000.000, sehingga pembayaran yang dilakukan penggugat kepada tergugat telah melebihi dari jumlah seharusnya.
- c. Oleh karena Sertipikat Hak Milik telah diserahkan kepada penggugat yang terlihat pada saat ditunjukkannya penggugat sertipikat asli di depan

persidangan, sehingga dimulai dari jatuh temponya hutang penggugat maka sudah seharusnya tergugat melakukan gugatan wanprestasi pada waktu itu juga, namun tergugat justru membiarkan hutang penggugat berlarut-larut tanpa batas waktu yang juga mengakibatkan bertambahnya jumlah bunga.

- d. Setelah melihat bukti-bukti atas dalil sangkalan yang disediakan oleh tergugat tentang beberapa surat pernyataan ketidak sanggupannya lagi membayar hutang dengan rincian:
 - a. Tanggal 1 Desember 1998 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjaman sebesar Rp. 152.363.770,-
 - b. Mei 1999 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp.190.454.712,-
 - c. 30 April 2000 penggugat menyatakan tidak sanggup membayar pinjamannya sebesar Rp. 266.466.000,-
 - d. 30 September 2000 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp. 321.000.000,-
 - e. 30 Juni 2001, penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp. 405.000.000,- dan seterusnya sampai tanggal 30 Januari 2002 dengan hutang yang semakin tinggi.
- e. Jika melihat loncatan hutang penggugat menurut tergugat yang sangat tinggi bahkan melewati batas 5%, maka majelis hakim menyimpulkan terjadi suatu penyalahgunaan keadaan dalam pengakuan hutang tersebut.

- f. Majelis hakim juga mempertimbangkan maksud awal tergugat memberikan pinjaman kepada tergugat untuk membantu, namun kemudian memberikan bunga 5% dalam jangka waktu 4 bulan yang pada dasarnya sudah melebihi batas bunga bank menurut yurisprudensi yaitu sebesar 6 %, maka patut dipertanyakan lagi maksud tergugat memberi pinjaman kepada penggugat.
- g. Keadaan penggugat yang hanya sebagai seorang Ibu Rumah Tangga yang telah meninggal suaminya sementara keadaan tergugat yang memiliki dana atau uang yang lebih menggambarkan adanya kedudukan yang tidak seimbang secara ekonomi antara tergugat dengan penggugat, dimana pihak tergugat yang memiliki ekonomi kuat mampu memberikan pinjaman dan pihak penggugat yang memiliki ekonomi rendah, yang demikian majelis hakim menduga tergugat memanfaatkan kondisi keadaan ekonomi penggugat.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, majelis hakim kemudian menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- a. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
- b. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- c. Menyatakan tergugat telah melakukan itikad tidak baik terhadap penggugat;
- d. Menyatakan penggugat telah melakukan itikad baik yaitu dengan membayar pinjaman pokok dan bunga dan bahkan sudah melebihi;
- e. Menyatakan pinjaman pokok dan bunga pinjaman penggugat sudah melebihi dari pembayaran kewajiban pinjaman dan tidak sesuai dengan sistim peraturan yang berlaku di Lembaga (bank) resmi;

- f. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No. 46 tanggal 12 Desember 1996, yang dilakukan dan dibuat di hadapan Notaris Chufra Hamal, SH adalah batal, gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- g. Menghukum tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 455 seluas 2.430m² atas nama penggugat kepada penggugat sekaligus;
- h. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk tiap-tiap keterlambatan tidak melaksanakan putusan perkara ini;
- i. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

3. Putusan Mahkamah Agung

Para pihak yang berperkara dalam putusan Putusan Mahkamah Agung Kasus nomor 2054 K/Pdt/2014 adalah Rusnadi Wijaya sebagai Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi dengan Norhasanah sebagai Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi. Kasus ini berawal dari sebuah kesepakatan perjanjian hutang antara Penggugat / Pemanding / Pemohon Kasasi dan Tergugat / Terbanding / Termohon Kasasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Hutang dengan jaminan Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Lukman Hakim Gusti, S.H.

Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi (Norhasanah) menjaminkan seluruh harta kekayaannya yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 439/Desa Tenggir, seluas 350 m², yang kemudian jaminan tersebut dibuatkan akta Pemberian

Hak Tanggungan nomor 113/HT/PJ/2005, tanggal 8 Maret 2005 yang selanjutnya terbit Sertipikat Hak Tanggungan nomor 208/2005.

Menurut Rusnadi Wijaya jangka waktu perjanjian hutan disepakati selama 1 tahun, sejak tanggal 8 Maret 2005 sampai dengan 8 Maret 2006, dan dibayarkan secara sekaligus ketika sudah jatuh tempo. Namun sampai pada jatuh tempo, Norhasanah ternyata tidak mampu melunasi hutangnya yang menimbulkan *wanprestasi* pada perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Menurut Norhasanah, jumlah uang yang diterima dari Rusnadi Wijaya pada saat terjadi kesepakatan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), namun karena pada waktu itu Norhasanah terlilit hutang lain akhirnya dalam kondisi tersebut dia terpaksa menandatangani akta yang di dalamnya tertulis jumlah pinjaman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) meskipun yang diterima hanya separuhnya.

Menurut Norhasanah, jumlah hutang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut disepakati pelunasan dengan cara tiga kali pembayaran, yakni:

1. pembayaran pertama Rp. 7.000.000,-
2. pembayaran kedua Rp. 12.000.000,-
3. pembayaran ketiga Rp. 6.000.000,-

Norhasanah sebenarnya telah melunasi hutangnya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sehingga sisa hutang tergugat tinggal Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Rusnadi Wijaya kemudian mengajukan kasasi setelah sebelumnya dalam Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Negeri merasa tidak puas dengan putusan yang dijatuhkan.

Mahkamah Agung kemudian menyatakan bahwa tidak terdapat kekhilafan hakim serta *judex facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan tentang adanya hutang piutang berdasar perjanjian antara penggugat dengan tergugat yang kemudian diketahui nilainya sebesar Rp. 25.000.000,-, namun hingga gugatan ini diajukan baru dibayar sebesar Rp. 5.000.000,- sehingga tergugat masih mempunyai hutang sebesar Rp. 20.000.000,- kepada penggugat;
- b. Tentang adanya perjanjian yang dibuat setelah adanya hutang piutang tersebut, dengan maksud agar hutang tersebut dapat dibayarkan, dengan mengingat azas keadilan, dikarenakan perjanjian dibuat pada saat debitur dalam keadaan tertekan, perjanjian tersebut memberatkan pihak tergugat, dan terjadi penyalahgunaan keadaan sehingga sewajarnya dinyatakan cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- c. Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Rusnadi Wijaya tersebut, harus ditolak.

Dengan demikian melalui pertimbangan hukum tersebut, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Rusnadi Wijaya tersebut.

Putusan-putusan di atas menyebutkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian antara kedua belah pihak. Penentuan penyalahgunaan keadaan ini dapat dilihat melalui pertimbangan para majelis hakim. Oleh karena perihal penyalahgunaan keadaan ini berangkat dari doktrin yurisprudensi, maka perlu ditentukan sebuah tolok ukur penyalahgunaan keadaan yang digunakan oleh hakim dalam menjatuhkan putusannya terhadap perkara di atas.

Hakim dalam mengadili suatu perkara, pertama-tama harus mengkonstatasi benar tidaknya peristiwa yang diajukan kepadanya. Setelah berhasil mengkonstatasi peristiwanya, hakim kemudian harus mengkualifikasi peristiwa tersebut. Setelah itu hakim harus menentukan hukum apa yang akan digunakan untuk menyelesaikan sengketa yang bersangkutan. Di sini kemudian hakim harus menemukan hukum. Hakim di Indonesia dalam menemukan hukum ini dapat merujuk kepada beberapa sumber hukum peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, namun hakim tidak terikat pada yurisprudensi atau putusan hakim yang terdahulu dalam kasus yang sebangun. Dalam hal ini pengadilan di Indonesia tidak menganut asas *the binding force of precedent* atau *stare decisi*. Dampak negatif tidak dianutnya asas ini adalah dimungkinkannya putusan pengadilan menjadi tidak konsisten dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Di sisi lain, tidak dianutnya asas ini ternyata juga menimbulkan dampak positif yaitu hakim atau pengadilan berpeluang membangun hukum yudisial baru yang dapat mengikuti perkembangan masyarakat

dalam putusan-putusannya.¹ Sebab terdapat beberapa kasus nampak sebangun namun kadang berbeda jika ditelusuri lebih jauh.

Eksplorasi penemuan hukum bagi hakim seperti yang dijelaskan di atas nampak pada beberapa putusan yang sudah dipaparkan di atas. Hakim sudah menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan dalam menjatuhkan putusannya tersebut. Dengan penerapan doktrin penyalahgunaan ini, dapat ditarik beberapa tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan ini.

1. Tolok Ukur Hakim menentukan Penyalahgunaan keadaan dalam putusan Nomor 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng

Kasus yang dijabarkan dalam putusan ini adalah tentang hutang piutang dengan dengan jaminan 3 bidang. Penggugat mencoba memaksakan kepada tergugat untuk menjual 3 bidang tanahnya melalui jasa pemberian hutang kepada tergugat. Dalam perjanjian tersebut disepakati jual beli 3 bidang tanah yang dijaminan tersebut jika pada waktu jatuh tempo tergugat belum membayar hutangnya.

Hakim dalam memutuskan perkara ini mencoba menggali dan menimbang tentang posisi kedua belah pihak yang tidak seimbang berdasarkan beberapa bukti yang ditemukan dalam persidangan. Keadaan tergugat yang pada waktu itu terdesak membutuhkan pinjaman membuat penggugat menyalahgunakan keadaannya dalam hal keunggulan ekonomi yang dia miliki. Penggugat memberikan syarat pinjaman

¹ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal 265.

kepada tergugat yakni dengan mengubah istilah perjanjian hutang piutang dengan istilah perjanjian jual beli, namun syarat ini disampaikan secara halus yaitu dengan menggunakan alasan bahwa penggugat merasa malu nanti disebut sebagai rentenir karena memberi pinjaman dengan bunga.

2. Tolok Ukur Hakim menentukan penyalahgunaan keadaan dalam putusan Nomor 425 / Pdt.G / 2011 / PN.JKT.PST

Kasus yang terjadi antara penggugat (debitur) dengan tergugat (kreditur) memberikan cara pandang tersendiri bagi hakim dalam menjatuhkan putusannya. Hakim menarik kesimpulan dari beberapa bukti yang dianalisis dan kemudian melahirkan pertimbangan adanya suatu unsur penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh kreditur. Hal ini terlihat pada kenaikan bunga hutang debitur yang begitu cepat dalam waktu yang singkat, sementara di sisi lain debitur selalu melunasi hutangnya dan merasa telah lunas sepenuhnya. Selain pertimbangan tersebut, hakim juga nampaknya mempertimbangkan kondisi keluarga debitur yang pada waktu itu ibarat jatuh ketimpang tangga, usaha suaminya yang bangkrut kemudian stres hingga suaminya meninggal.

Pertimbangan lainnya dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan adalah dengan melihat motif atau maksud kreditur meminjamkan uang kepada debitur yang awalnya bermaksud untuk membantu namun kemudian nyatanya memberikan bunga yang cukup tinggi dan bahkan melebihi 6% yang sudah diatur oleh yurisprudensi.

Hakim dalam putusan ini menyebutkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam hal keunggulan ekonomi yang dimiliki oleh kreditur, selain itu unsur kepatutan dan itikad tidak baik juga nampak menjadi pertimbangan hakim karena melihat lonjakan bunga yang cukup besar dalam waktu yang singkat. Aspek itikad tidak baik dilihat dari pertimbangan hakim yang menyebutkan tentang maksud awal kreditur memberikan pinjaman kepada debitur untuk membantu namun pada kenyataannya justru malah memberatkan debitur karena bunga yang tinggi tadi. Dengan demikian hakim berkesimpulan ada itikad tidak baik dalam memberikan pinjaman tersebut yaitu untuk meraih keuntungan yang besar (melalui bunga). Itikad tidak baik yang dimaksud oleh hakim di sini terjadi pada fase pra kontrak yaitu ketika adanya maksud pernyataan kehendak.

Menurut Robert S. Summer, bentuk itikad tidak baik (buruk) dalam negosiasi dan penyusunan kontrak mencakup negosiasi tanpa maksud yang serius untuk mengadakan kontrak, penyalahgunaan *the revilege* untuk mengagalkan negosiasi, mengadakan kontrak tanpa memiliki maksud untuk melaksanakannya, tidak menjelaskan fakta material, dan mengambil keuntungan dari lemahnya posisi tawar pihak lain dalam kontrak.²

Meskipun itikad buruk dijadikan tolok ukur dalam putusan ini, namun posisinya hanya mendukung fakta adanya unsur penyalahgunaan keadaan. Jadi tidak ada pertentangan antara itikad tidak baik dengan penyalahgunaan keadaan ini.

² Robert S. Summer, "Good Faith in General Contract Law and the Sales Provision of the Uniform Commercial Code", hlm 220. Dikuti dari Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal 251.

Keduanya saling berkaitan dalam perkara ini namun tetap berdiri sendiri, sebab yang menjadi indikator utama bahwa penyalahgunaan keadaan selalu dimulai dengan tidak berimbangnya posisi tawar (*inequality of bargaining power*) para pihak.³ Sedangkan itikad buruk dapat saja terjadi pada fase pra kontrak meskipun posisi kedua belah pihak seimbang. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, meskipun ada itikad buruk dalam fase pra kontrak dalam kasus ini jika tidak ada unsur posisi tidak seimbang para pihak maka tidak dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan, namun hanya sebagai itikad tidak baik saja yang berdiri sendiri.

Terkait itikad baik pada fase pra kontrak masih terjadi pro dan kontra dari kalangan sarjana khususnya penggunaan itikad baik fase pra kontrak dalam sistim *common law* dan *civil law*. Pembahasan ini menjadi satu fokus tersendiri dalam temuan disertasi Ridwan Khairandy⁴ dan beberapa karya lainnya.

3. Tolok ukur Mahkamah Agung menentukan penyalahgunaan keadaan dalam putusan Nomor 2054 K/Pdt/2014

Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi dalam kasus ini menyebutkan adanya unsur penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh penggugat (debitur) dalam hal keunggulan secara ekonomi.

Putusan ini dikuatkan oleh Mahkamah Agung setelah pemohon kasasi yang diajukan oleh kreditur (Penggugat, Pembanding) ditolak. Mahkamah Agung mempertimbangkan asas keadilan dalam membuat perjanjian antara kreditur dengan

³ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, *op. cit.*, hlm 324.

⁴ *Ibid*, hlm 250.

debitur, di mana pada saat membentuk perjanjian tersebut debitur dalam kondisi tertekan.

Mahkamah agung bahkan mengesampingkan gugatan wanprestasi kepada debitur yang tidak mampu melunasi hutangnya ketika sudah jatuh tempo. Hakim kemudian lebih melihat kondisi tertekan debitur, dalam penjelasannya bahwa uang yang dipinjam sebenarnya berjumlah Rp. 25.000.000 namun karena dalam kondisi terdesak terpaksa menerima kemauan kreditur untuk menuliskan dalam akta perjanjian hutang dua kali lipat dari uang yang sebenarnya diterima yaitu Rp. 50.000.000,-. Hal ini kemudian menjadi pertimbangan hakim menetapkan jumlah hutang debitur (penggugat) kepada kreditur (tergugat) sebanyak Rp. 25.000.000,- dan menjatuhkan hukuman kepada kreditur untuk melunasi hutang tersebut.

Sebenarnya hakim dapat saja menggunakan pasal 2 S.1938: 524 tentang pembatasan bunga (*woeker ordonantie*) yang menyebutkan: Kalau dalam suatu perjanjian antara kewajiban para pihak secara timbal-balik sejak semula ada selisih nilai yang sedemikian rupa, sehingga dengan melihat kepada keadaan harus dianggap luar biasa, maka Hakim, atas permintaan dari pihak yang merasa dirugikan atau karena jabatannya, berhak mengurangi kewajiban tersebut atau membatalkannya, kecuali apabila dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan sudah tahu atau dapat menduga akibat daripada perjanjian itu sebelumnya dan mereka tidak telah berlaku

gegabah, kurang pengalaman atau dalam keadaan darurat (terdesak).⁵ Namun karena perkara ini lebih kepada cacat kehendak (tidak seimbangya posisi tawar kedua belah pihak yang menyebabkan kreditur menyalahgunakan posisi dominannya) sehingga konsep penyalahgunaan yang lebih relevan untuk digunakan. Sebagian besar hakim cenderung menggunakan penyalahgunaan keadaan ini sebagai pertimbangan di samping *woeker ordonantie* ini juga kadang masih dicantumkan di dalam pertimbangan lain hakim.

Berangkat dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan penyalahgunaan keadaan terhadap perjanjian pinjam meminjam uang pada putusan-putusan di atas, yaitu:

- 1) **Tolok ukur moral yang meliputi kepatutan dan keadilan.** Kepatutan dan keadilan digunakan oleh hakim sebagai tolok ukur dalam menentukan penyalahgunaan keadaan keadaan kedua belah pihak, hal ini nampak dalam pertimbangan hakim yang melihat adanya keunggulan ekonomis dan psikologis yang dimiliki kreditor yang mengakibatkan posisi tawar yang tidak seimbang antara kedua belah pihak.
- 2) **Tolok ukur itikad tidak baik.** Hakim menjadikan tolok ukur itikad tidak baik sebagai bentuk awal adanya penyalahgunaan keadaan, hal ini terlihat ketika hakim mempertimbangkan maksud kreditor memberi pinjaman

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian Perjanjian Pada Umumnya*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 237.

uang kepada debitor semata-mata hanya ingin membantu namun pada kenyataanya berbeda.

- 3) **Tolok ukur keuntungan.** Tolok ukur keuntungan yang digunakan oleh hakim juga berkaitan dengan itikad baik, yaitu saat seorang kreditor memberikan pinjaman dengan maksud membantu namun ternyata hanya ingin meraup keuntungan dengan menaikkan bunga pinjaman dalam waktu yang singkat, yang kemudian ini bertentangan dengan kepatutan dan undang-undang.⁶ Bisa saja tidak ada penyalahgunaan keadaan dalam perkara di atas jika kreditor tidak mendapatkan keuntungan yang besar dan memberatkan debitor.

Jika melihat beberapa tolok ukur di atas, maka hal ini nampak sejalan dengan pemikiran Niewenhuis yang menyebutkan tentang dua aspek penting untuk mengetahui sifat serta luasnya hak dan kewajiban dari hubungan kontraktual, yaitu:⁷

- a. Interpretasi (penafsiran; *uitleg*) terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual,
- b. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual, meliputi:
 - 1) Faktor otonom (terkait daya mengikatnya kontrak)

⁶ Undang-undang yang dimaksud yaitu tentang peraturan jumlah bunga 6% per tahun.

⁷ Siti Malikhatus Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 123.

- 2) Faktor heteronom (faktor-faktor yang berasal dari luar para pihak), terdiri dari: undang-undang, kebiasaan (*gebruik*), syarat yang biasa diperjanjikan (*bestandig gebruikelijk beding*), kepatutan (*billijkheid*), dan keadilan.

Dalam permasalahan ini hakim sudah mempertimbangkan faktor heteronom dalam menentukan adanya penyalahgunaan dengan melihat pertimbangannya dari aspek kepatutan dan keadilan pihak yang lemah.

B. Akibat Hukum Penyalahgunaan Keadaan oleh Pemberi Pinjaman dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Dalam kondisi terdesak seorang debitur tidak lagi memikirkan isi perjanjian atau syarat perjanjian yang disampaikan oleh pemberi pinjaman, melainkan fokus pada tujuannya yaitu keinginannya untuk memiliki uang agar kebutuhan yang terdesak bisa terpenuhi, misal memenuhi kebutuhan primer atau bahkan terkadang untuk menutupi hutang yang lainnya karena desakan dari kreditur yang lain.

Perjanjian yang demikian menjadi jalan kreditur (Pemberi Pinjaman) meraup keuntungan yang sebesar-besarnya yaitu dengan meninggikan bunga yang sangat besar dalam waktu yang relatif singkat. Dalam kondisi tersebut, seorang pemberi pinjaman menggunakan keunggulan ekonominya dalam menentukan bunga sesuai kemauannya sendiri, sehingga bunga yang ditentukannya pun sangat besar, bahkan melebihi dari bunga moratoir (bunga yang diatur dalam undang-undang), meskipun

sebenarnya tidak dilarang penentuan jumlah bunga ini atas dasar kebebasan berkontrak (asas konsensualisme).

Terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam sebuah perjanjian dapat dilihat dari dua unsur, yaitu pertama: pihak yang kuat dapat memaksakan kehendaknya kepada pihak yang lemah, sehingga pihak yang lemah mengikuti saja syarat-syarat kontrak yang diajukan kepadanya, kedua: kekuasaan tersebut digunakan untuk memaksakan kehendak sehingga membawa keuntungan kepadanya. Akibatnya, kontrak tersebut menjadi tidak masuk akal dan bertentangan dengan aturan-aturan yang adil.⁸ Dua unsur ini terdapat pada perjanjian pinjam meminjam uang yang dilakukan oleh pemberi pinjaman (kreditur) dengan debiturnya, yaitu kreditur yang memiliki posisi yang kuat ekonominya memaksakan kehendaknya kepada debiturnya yang berada pada posisi ekonomi lemah, dan kemudian debitur secara terpaksa juga harus mengikutinya. Begitu juga dalam hal keuntungan yang didapat oleh seorang kreditur dalam jumlah besar yang bahkan dalam pandangan akal sehat sangat tidak patut seperti yang terjadi pada kasus putusan di atas.

Penentuan bunga dalam perjanjian memang pada dasarnya tidak dilarang, namun tetap dibatasi oleh aspek moral dengan melihat asas keadilan dan kepatutan seperti yang dijelaskan sebelumnya. Manakala penentuan bunga itu jauh dari

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm 207.

kepatutan dan keadilan maka dapat dinyatakan si pemberi pinjaman (kreditur) menyalahgunakan keadaan dalam keunggulan ekonomi yang dimilikinya.

1. Penyalahgunaan keadaan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang dapat dibatalkan

Perjanjian pinjam meminjam uang antara pemberi pinjaman (kreditur) dengan debiturnya dapat dipastikan terjadi penyalahgunaan keadaan berdasarkan pembahasan di atas, lalu kemudian bagaimana akibat hukum dari perjanjian utang piutang oleh rentenir yang mengandung penyalahgunaan keadaan. Sebelum membahas hal tersebut, perlu diawali dengan melihat terlebih dahulu posisi penyalahgunaan keadaan dalam hukum perjanjian.

Terbentuknya ajaran tentang penyalahgunaan keadaan disebabkan karena belum adanya (waktu itu) ketentuan *Burgerlijk Wetboek* (Belanda) yang mengatur hal itu. Salah satu pembahasan adalah menyangkut penerapan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian (kesepakatan, kecakapan, pokok persoalan, bukan sebab yang terlarang), apakah tepat menggolongkan penyalahgunaan keadaan itu ke dalam sebab (*causa*) yang tidak dibolehkan (syarat sah yang keempat) atau tidak.⁹

Van Dunne mengajukan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan bertentangan dengan

⁹ H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm 49.

kebiasaan yang baik. Penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.¹⁰

Setiawan juga mengajukan pendapat Prof. Cohen, yang menyatakan bahwa tidak tepat menggolongkan sebagai kausa yang tidak halal (*ongeoorloofde oorzaak*, pasal 1320 sub ke empat KUH Perdata). Kausa yang tidak halal memiliki ciri yang sangat berbeda, karena tidak ada kaitannya dengan kehendak yang cacat. Meskipun pihak yang bersangkutan tidak mendalilkannya sebagai alasan untuk menyatakan batalnya perjanjian namun dalam hal kausa tidak halal, hakim secara *ex officio* wajib mempertimbangkannya. Berbeda halnya dengan kehendak yang cacat (*wilsgebrek*): pernyataan batal atau pembatalan perjanjian hanya akan diperiksa oleh hakim kalau dilakukan oleh yang bersangkutan.¹¹

Menggolongkan penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu bentuk cacat kehendak, lebih sesuai dengan kebutuhan konstruksi hukum dalam hal seseorang yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian. Gugatan atas dasar penyalahgunaan keadaan terjadi dengan suatu tujuan tertentu. Penggugat harus mendalilkan bahwa perjanjian itu sebenarnya tidak ia kehendaki atau bahwa perjanjian itu tidak ia kehendaki dalam bentuknya yang demikian.¹²

¹⁰ *Ibid*, hlm 50.

¹¹ *Ibid*, hlm 51.

¹² *Ibid*.

Dalam perkembangan selanjutnya penyalahgunaan keadaan tidak dimasukkan lagi ke dalam kausa yang tidak halal melainkan dimasukkan ke dalam kategori cacat kehendak. Penyalahgunaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat karena lebih sesuai dengan isi dan hakikat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian, melainkan mempengaruhi syarat-syarat subjektif.¹³ Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka akibatnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar/voidable*), sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietigbaar/null and void*).¹⁴

Penyalahgunaan keadaan dapat mengakibatkan suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum, kalau perjanjian itu diadakan dengan bertolak dari suatu penyebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik dan penggunaan keadaan yang mengakibatkan pihak lawan tidak dapat mengambil putusan yang bersifat independen.¹⁵

Berdasarkan dari uraian di atas, maka penyalahgunaan keadaan merupakan bentuk cacat pada syarat subjektif dari sahnya perjanjian (cacat kehendak), dengan demikian juga akibat hukum dari perjanjian pinjam meminjam uang atau hutang

¹³ Ridwan Kharandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op. cit.*, hlm 231.

¹⁴ Siti Malikhatus Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, *op.cit*, hlm 98.

¹⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, *op.cit*, hlm 232.

piutang oleh rentenir dengan debiturnya yang terdapat penyalahgunaan keadaan di dalamnya dapat dibatalkan dengan mengajukan permohonan pembatalan perjanjian oleh pihak yang memiliki posisi lemah. Namun jika sepanjang para pihak tidak ada yang merasa rugi dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu tetap sah dan mengikat kedua belah pihak meskipun nampak terdapat cacat kehendak (yaitu penyalahgunaan keadaan) di dalam perjanjian tersebut.

Suatu perjanjian yang cacat kehendak dari pihak-pihak yang membuatnya tidak serta merta membawa kerugian bagi para pihak yang bersangkutan. Karena ada kemungkinan bahwa perjanjian yang ditutup dalam keadaan demikian masih dapat dianggap layak. Oleh karena itu, tindakan hukum yang cacat kehendak dinyatakan dapat dibatalkan dan berdasarkan asas keseimbangan pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan pembatalan tersebut.¹⁶

Dengan demikian perjanjian pinjam-meminjam uang yang terdapat penyalahgunaan keadaan di dalamnya tidaklah berakibat apa-apa (artinya tetap berlaku ketentuan-ketentuan perjanjian secara umumnya bagi para pihak) sepanjang pihak yang lemah atau dirugikan tidak melakukan permohonan pembatalan perjanjian pada pengadilan.

Di samping itu juga, batalnya suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan sama sekali tidak mutlak adanya satu taraf tertentu atau satu bentuk tertentu

¹⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm 101.

dari hal yang merugikan itu. Dirugikannya salah satu dari pihak-pihak hanya merupakan salah satu dari faktor-faktor yang di samping semua keterangan-keterangan lain seperti sifat dari keadaan-keadaan yang digunakan, cara berlangsungnya penggunaan itu dan hubungan antara pihak-pihak menentukan apakah perjanjian itu bertolak satu sebab yang bertentangan dengan moralitas yang baik.¹⁷

¹⁷ *Ibid*, hlm 232.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian pada pembahasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Tolok ukur yang digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang ada putusan-putusan tersebut ada 3 (tiga), yaitu: Moral (Kepatutan dan Keadilan), itikad tidak baik, dan keuntungan.

Tolok ukur moral digunakan oleh hakim terlihat ketika melihat posisi yang tidak seimbang dalam perjanjian pinjam meminjam uang antara debitor dengan kreditor, dimana kreditor memiliki keunggulan ekonomis dan psikologis atas debitor yang kemudian disalahgunakan. Tolok ukur itikad tidak baik juga digunakan oleh hakim dalam menentukan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang, hal ini terlihat ketika hakim mempertimbangkan maksud awal seorang kreditor memberi pinjaman sekedar untuk menolong, namun pada kenyataannya ingin meraup keuntungan yang besar. Tolok ukur ketiga yaitu tolok ukur keuntungan, terlihat digunakan oleh hakim dalam putusannya ketika seorang kreditor menaikkan bunga dalam waktu yang relatif singkat dengan maksud meraup keuntungan yang banyak tersebut.

2. Penyalahgunaan keadaan digolongkan sebagai syarat subjektif sah nya perjanjian karena berkaitan dengan kehendak para pihak. Dengan demikian, akibat hukum penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang dapat dimohonkan pembatalan kepada pengadilan oleh pihak yang lemah (debitur). Namun apabila pihak yang lemah tidak mengajukan pembatalan, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.

B. Saran

1. Kepada para akademisi hukum agar kiranya terus mengkaji mengembangkan konsep penyalahgunaan keadaan ini agar semakin responsif terhadap permasalahan-permasalahan perjanjian di tengah masyarakat.
2. Kepada lembaga penegak hukum untuk lebih progresif dalam menangani masyarakat yang terjebak dalam suatu perjanjian yang tidak seimbang karena penyalahgunaan keadaan, di samping itu diharapkan pembinaan ekonomi yang positif bagi para pemberi pinjaman dengan bunga ini karena perbuatan tersebut bertentangan dengan kepatutan dan norma agama.
3. Kepada masyarakat agar kiranya semaksimal mungkin untuk menghindari dan tidak terpengaruh melakukan peminjaman uang dengan bunga yang tinggi agar tidak terjebak dalam permasalahan yang berlarut-larut.

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah, Siti Malikhatun. *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- H.P. Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Penerbit Alumni, 1993.
- _____. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*, cetakan ke 19. Jakarta: Intermasa, 2002.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Kharandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Pres, 2014.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.
- Miru, Ahmadi dan Yodo, Sutarman. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada,

- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.
- Muhjad, Hadin dan Nuswardani, Nunuk. *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*. Yogyakarta: Genta Publishing, 2012
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Panggabean. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*. Jakarta: Sinar Harapan, 1993.
- Salim HS dan Nurbani, Erlies Septiana. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Pres, 2014.
- Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- _____. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata Buku Satu*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007
- Saputra, Rendy. *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2016.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Supranomo, Gatot. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju, 2012.

Wignjosuebrototo, Soetandyo. *Hukum Konsep dan Metode*. Malang: Setara Press, 2013.

Jurnal dan Tesis

Ali Hamka, Aldrin dan Danarti, Tyas. *Eksistensi Bank Thithil dalam Kegiatan Pasar Tradisional (Studi Kasus di Pasar Kota Batu)*. *Journal of Indonesian Applied Economics*, Edisi 1 Vol.4. 2010. 58.

Korwadi Sikoro, Ilas. *Rentenir (Analisis terhadap Fungsi Pinjaman Berbunga dalam Masyarakat Rokan Hilir Kecamatan Bagan Sinembah Desa Bagan Batu)*, *Jom Fisip*, Edisi No. Vol.2, 2015. 2.

Putra, Fani Martiawan Kumara. *Paksaan Ekonomi dan Penyalahgunaan Keadaan sebagai Bentuk Cacat Kehendak dalam Perkembangan Hukum Kontrak*. *Jurnal Yuridika*, Vol. 30 No. 2, Mei-Agustus 2015. 198.

Putra, Sabta. *Penyalahgunaan Keadaan dalam Transaksi Terapeutik di Rumah Sakit*. Tesis. Lampung: PPs Magister Hukum Universitas Lampung, 2015. 40.

Sirait, Liskan. *Fenomena Rentenir di Pasar Bintan Center (Studi Pedagang Kecil di Pasar intan Center)*. Skripsi. Tanjungpinang: Universitas Maritim Raja Ali Haji FISIPOL. 2015. 2.

Syafrini, Delmira. *Nelayan vs Rentenir Studi Ketergantungan Nelayan terhadap Rentenir pada Masyarakat Pesisir*. *Jurnal Ilmu Sosial Mamangan*, Edisi No. 2, Vol. I. 2014. 68.

Putusan Pengadilan

Isyuliani Tris Ekowati v. Martina Napitupulu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 425 / Pdt.G / 2011 / PN.JKT.PST

Pariha binti Kadir v. Halijah dan Adnan Saleh, Putusan Pengadilan Negeri
Kayugung Nomor 23 / Pdt.G / 2012 / PN.KAG.

Rusnadi Wijaya v. Norhasanah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2054 K/Pdt/2014

Yustinus Soeroso v. H. Soeratno dan Hj. Soelistyaningsih, Putusan Pengadilan Negeri
Wonogiri Nomor 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng

Internet

<https://news.detik.com/berita/d-3269335/bayi-nindia-disandera-rentenir-ortu-utang-rp-2-juta-harus-bayar-rp-3-juta>, akses 30 Desember 2016.

<http://staff.uny.ac.id/system/files/penelitian/Ririn%20Darini,%20SS.,M.Hum./informasi-BISNIS.pdf>, akses 13 April 2017.

<http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-pinjam-meminjam-uang.html>,
akses 10 Mei 2017.

LAMPIRAN



PUTUSAN

Nomor : 04 / Pdt G / 2014 / PN Wng

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Wonogiri yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

YUSTINUS SOEROSO, beralamat di Palur, RT 06 /RW 03, Kelurahan Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama TRI PRASETYO, SH., MH, Advokat yang beralamat di Jl. Kol. Soegiyono No. 9 Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2014 yang telah terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan register surat kuasa No. 07/SK/01.II/2014 tertanggal 27 Januari 2014, selanjutnya disebut sebagai

PENGGUGAT ;

M E L A W A N

1. **H. SOERATNO, SE., MM.**-----

TERGUGAT I ;

2. **Hj. SOELISTYANINGSIH** -----**TERGUGAT**

II;

Ke duanya beralamat Batu Tengah, RT 02 /RW 13, Kelurahan / Desa Baturetno, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu PUTUT AGUNG KURNIANTO, SH Advokat

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 1 dari 49 halaman



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

beralamat di Jalan Girimulyo No. 10, Girimulyo, Kecamatan Ngargoyoso, Kabupaten Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2014 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri dengan register surat kuasa No. 04/SK/01.II/2014 tanggal 11 Februari 2014, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai-----

PARA TERGUGAT ;

PENGADILAN NEGERI tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara;-----

Setelah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri No. 04/Pen.Pdt.G/2014/PN.Wng tanggal 28 Januari 2014 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;-----

Setelah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 04/Pen.Pdt.G/2014/PN.Wng tanggal 28 Januari 2014 tentang penetapan hari sidang ;-----

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

Setelah mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara ini ;-----

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam perkara ini;

Setelah membaca kesimpulan dari para pihak ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 27 Januari 2014 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wonogiri tanggal 27 Januari 2014 dengan Nomor Register Perkara : 04 / Pdt.G / 2012 / PN.Wng yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2012 Penggugat dengan Para Tergugat telah bersepakat untuk melakukan Jual Beli **tiga bidang tanah (bisa disebut juga “persil”)** milik Para Tergugat yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur, seluas ± 390 M2 a/n. Soeratno, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur seluas ± 207 M2 a/n. Soeratno, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00700 / Gunungketur seluas ± 1.111 M2 a/n. Soelistyaningsih, dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya dianggap sebagai benda tidak bergerak, yang terletak di Kelurahan Gunungketur, Kecamatan Pakualaman, Kota Yogyakarta, serta sebuah Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (**SPBU**) **Nomor 44. 551. 15.**-----

2. Bahwa untuk tujuan Jual Beli tersebut diatas, Penggugat dan Para Tergugat telah menghadap Notaris Arif Budiyanto, SH, dan mengikatkan diri satu sama lain dengan cara membuat suatu perjanjian / kesepakatan sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tentang “Perjanjian Ikatan Jual Beli” (PIJB), yang pada hakekatnya kedua pihak telah membuat Ikatan Jual Beli dan bersepakat melakukan penyerahan tanah-tanah tersebut diatas, serta Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15, dengan syarat – syarat dan ketentuan sebagaimana disebutkan posita

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 3 dari 49 halaman

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. 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)*



dibawah. Untuk lebih jelasnya Penggugat sampaikan maksud / isi Akta Notaris tersebut pasal demi pasal.

3. Bahwa pasal 1 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) berjanji karena itu mengikatkan diri **untuk menjual serta menyerahkan** kepada Penggugat (Pihak Kedua), yang berjanji dan karena itu mengikatkan diri pula **untuk membeli serta menerima** dari Para Tergugat (Pihak Pertama) atas bidang-bidang tanah masing-masing dengan bukti Sertifikat :-----

1. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas ± 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----

- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

- Dengan batas – batas :-----

Utara : Tn Rumah Gadai-----

Timur : Tanah Negeri, Jalan Taman Siswa-----

Selatan : Tn SD Margoyasan-----

Barat : Tn Rumah Gadai-----

2. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluas 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----

- Tercatat atas nama :

SOERATNO-----



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

- Dengan batas-batas :-----
Utara : Trottoair, Jalan Sultan Agung-----
Timur : SU 121 / 2003 NIB. 00129-----
Selatan :

Barat : SU 192 / 77-----

3. Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur, seluas 1.111 M2,
sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 /
Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang
berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang
Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

- Tercatat atas nama : SOELISTYANINGSIH-----

- Dengan batas-batas : -----

Utara : Trottoair, Jalan Sultan
agung-----

Timur : Trottoair, Jalan Taman Siswa-----

Selatan : M. 403 GS. 304 / 1993-----

Barat : SU 120 / 2003 NIB. 00128-----

Ketiganya terletak di :

Propinsi : Daerah Istimewa Yogyakarta-----

Kota : Yogyakarta-----

Kecamatan : Pakualaman-----

Kelurahan : Gunungketur-----

**Berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di
atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 5 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak,
tanpa terkecuali sebuah usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum
(SPBU) Nomor 44.551.15.-----

4. Bahwa pasal 2 menentukan : Harga Jual Beli serta penyerahan “persil”
tersebut **diatas dilakukan dan diterima dengan harga
Rp.12.500.000.000,00 (dua belas milyar lima ratus juta rupiah)**, yang
dibayar Penggugat (Pihak Kedua) kepada Para Tergugat (Pihak
Pertama) secara bertahap yakni sebanyak 2 x (dua kali), dengan
perincian sebagai berikut :-----

1. Tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta
rupiah) sebagai uang muka telah dibayar pada saat ditanda tangannya
akta ini
2. pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh milyar
rupiah) akan dibayar selambat – lambat nya pada tanggal 11-06-2013
(sebelas Juni dua ribu tiga
belas).-----

serta untuk penerimaan pembayaran-pembayaran mana oleh Para Tergugat
(Pihak Pertama) kepada Penggugat (Pihak kedua) akan diberikan tanda
penerimaan (kwitansi) tersendiri. -----

5. Bahwa pasal 3 menentukan : Jual Beli yang resmi “persil” tersebut **akan
dilaksanakan setelah keseluruhan pembayaran dilunasi** dan
menurut model Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang
berwenang.-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pasal 4 menentukan : Perjanjian Ikatan Jual Beli dan penyerahan ini **menjadi** **batal** **atau** **berakhir** :-----

- a. Atas persetujuan dan kesepakatan bersama para pihak, dengan akibat segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah perjanjian ini tidak pernah dibuat (Para Tergugat / Pihak Pertama harus dan diwajibkan untuk mengembalikan jumlah – jumlah uang harga jual beli yang telah diterimanya yang dilakukan oleh Penggugat (Pihak Kedua) berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 perjanjian ini).-----
- b. Atas permintaan sepihak dari Penggugat (Pihak Kedua) sendiri, dengan akibat jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat (Pihak Kedua) kepada Para Tergugat (Pihak Pertama) sesuai dengan tahap – tahap yang ada (berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 Perjanjian ini), akan diserahkan kepada Para Tergugat (Pihak Pertama), seluruhnya atau sebagian setelah dikurangi atau ditambah sebagai denda, hal mana akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.-----
- c. Atas permintaan sepihak dari Para Tergugat (Pihak Pertama) sendiri, dengan akibat jumlah uang yang telah diterimanya dan yang telah dibayar oleh Penggugat (Pihak Kedua) sesuai dengan tahap – tahap yang ada (berdasar ketentuan sebagaimana termaktub dalam pasal 2 Perjanjian ini), harus dikembalikan kepada Penggugat (Pihak Kedua), seluruhnya atau

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 7 dari 49 halaman



sebagian setelah dikurangi atau ditambah sebagai denda, hal mana akan dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.-----

d. Apabila pada saat yang telah ditetapkan ternyata :-----

1. **Para Tergugat (Pihak Pertama) tidak hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi** (dengan akibat sebagaimana dimaksud dalam sub c diatas).

2. Penggugat (Pihak Kedua) tidak hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi (dengan akibat sebagaimana dimaksud dalam sub b diatas).-----

• Penyimpangan dari apa yang ditentukan dalam pasal keempat sub d di bawah angka 1 dan / atau 2 tersebut diatas, maka oleh yang berhalangan, **hal tersebut harus diberitahukan secara tegas baik secara tertulis ataupun secara lisan kepada pihak lainnya.**-----

• Dalam hal kejadian dimaksud dalam ayat ke satu pasal ini, maka **batal atau berakhirnya perjanjian ini terjadi karena hukum,** sehingga tidak diperlukan lagi surat peringatan dari Juru Sita atau akta lain semacam itu, secara tegas menyatakan dengan ini melepaskan ketentuan – ketentuan dari pasal – pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Indonesia.-----

--

7. Bahwa pasal 5 menentukan : Apabila Para Tergugat (Pihak Pertama) karena satu dan lain **hal tidak dapat hadir** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk melaksanakan jual beli yang resmi “persil” tersebut, hal mana **cukup terbukti dengan tidak hadirnya** Para Tergugat (Pihak Pertama) **pada saat yang ditetapkan**, maka Para Tergugat (Pihak Pertama) menerangkan secara tegas dalam akta ini **memberi kuasa kepada Penggugat (Pihak Kedua) dengan hak substitusi,**

Khusus :

Untuk dan atas nama serta sah mewakili para penghadap pihak pertama (Pemberi Kuasa / Para Tergugat) menanda tangani akta jual beli yang resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.-----

Untuk keperluan tersebut **penerima kuasa dikuasakan** menghadap pada pejabat – pejabat / instansi – instansi yang berwenang dimana saja diperlukan, terutama pejabat pada Kantor Pertanahan, memberi dan meminta dibuatkan akta-akta atau surat – surat yang diperlukan serta menandatangani, mengajukan permohonan, menarik kembali permohonan tersebut, membayar biaya – biaya yang diperlukan, menerangkan bahwa penjual telah menerima seluruh harga jual belinya, meminta kepada pihak yang berwajib / berwenang agar “persil” tersebut dapat dibalik nama atas nama penerima kuasa atau Penggugat (Pihak Kedua) sendiri, memberi dan / atau meminta surat tanda bukti penerimaan atau kwitansi, pada pokoknya melakukan segala dan semua tindakan yang dianggap baik, perlu, dan

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 9 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berguna oleh penerima kuasa demi tercapainya maksud pemberian kuasa ini, tidak ada satupun tindakan yang dikecualikan, jika diperlukan suatu surat kuasa khusus tersendiri, maka kata demi kata harus dianggap telah tercantum dalam akta ini, sehingga surat kuasa semacam itu tidak diperlukan lagi.-----

8. Bahwa pasal 6 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) diharuskan **untuk menyerahkan “persil” tersebut dalam keadaan kosong** dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat (Pihak Pertama) sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat (Pihak Kedua), **selambat-lambatnya pada tanggal 11-06-2013** dan / atau setelah dibayarnya seluruh pembayaran dari tahap-tahap yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pasal 2 Perjanjian ini.-----

9. Bahwa pasal 7 menentukan : **Kuasa-kuasa tersebut dalam akta ini ADALAH MUTLAK, tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga dan merupakan bagian yang terpenting dalam perjanjian ini niscaya tidak akan dibuat atau dilangsungkan, serta diberikan dengan melepaskan segala ketentuan dalam undang-undang yang mengatur tentang sebab-sebab kuasa sebagaimana termaktub dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.**-----

10. Bahwa pasal 8 menentukan : Para Tergugat (Pihak Pertama) berjanji dan oleh karena itu **mengikatkan diri, sanggup, wajib dan diharuskan** untuk : selama jual beli yang resmi belum terlaksana, secara bagaimanapun tidak akan menjaminkan dan / atau mengalihkan /



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan hak atas “persil” kepada pihak lain, selain kepada
Penggugat (Pihak Kedua).-----

11. Bahwa pasal 9 menentukan : **Beaya untuk pembuatan akta** ini menjadi tanggung dan harus dibayar oleh Para Tergugat (Pihak Pertama) dan Penggugat (Pihak Kedua) masing-masing setengahnya.-----

12. Bahwa pasal 10 menentukan : Untuk segala urusan mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya, kedua pihak memilih tempat tinggal menurut hukum (domisili) yang tetap dan umum di **Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Wonogiri**.-----

13. Bahwa dengan penyampaian isi Akta Notaris diatas, maka Penggugat mohon agar Akta Notaris nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 **dinyatakan sah dan berlaku**.-----

14. Bahwa **pada saat yang ditentukan** yaitu pada **tanggal 11 Juni 2013** Penggugat **telah menghadap Notaris/PPAT yang ditunjuk** untuk melakukan Jual Beli Resmi terhadap ketiga tanah “Persil” dan Usaha SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) Nomor 44. 551. 15, sebagaimana diamanatkan oleh **pasal 2 dan 3 Akta Notaris ini, dimana Penggugat berkehendak dan menghadap Notaris/PPAT untuk melunasi pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 7.000.000.000,00, sebagaimana kesepakatan jual beli yang ada, dan**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 11 dari 49 halaman



sekaligus menanda tangani Akta Jual Beli dimaksud, namun Para Tergugat berkelit dan tidak mau hadir di hadapan Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH, dan/atau Notaris/PPAT lainnya, tanpa alasan yang sah menurut hukum. -----

15. Bahwa selanjutnya pada waktu berikutnya dengan terpaksa Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH, seorang staf Notaris/PPAT dan Penggugat / wakilnya harus mendatangi rumah Para Tergugat di Batu Tengah RT 002 RW 013, Kelurahan / Desa Baturetno, Kecamatan Baturetno, Kabupaten Wonogiri sebanyak **tiga kali untuk merealisasi pelaksanaan Jual Beli dan pembayaran pelunasan dari Penggugat yang telah dijanjikan**, yaitu :-----

- a. Pada **tanggal 20 Juni 2013**, namun Para Tergugat tidak mau menerima mereka.-----

- b. Pada **tanggal 11 Juli 2013**, namun tidak ditemui oleh Para Tergugat.-----
- c. Pada **tanggal 25 Juli 2013**, Notaris Arif Budiyanto, SH, dkk ditemui oleh Para Tergugat, namun jawaban dari Para Tergugat adalah : **bahwa Para Tergugat MENOLAK kewajiban untuk melaksanakan, dan menanda tangani Akta Jual Beli sebagaimana disepakati / dijanjikan sesuai dengan pasal 2 Akta Notaris Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012, tanpa alasan yang sah menurut hukum.**-----



16. Bahwa pada kenyataannya dalam perjalanan waktu yang ditentukan, **secara sengaja dan beretiked jelek, Para Tergugat TELAH TIDAK melaksanakan apa yang wajib dilakukan atau dijanjikannya kepada Penggugat.** Dengan adanya kronologi kejadian yang disampaikan diatas, tentu saja **Penggugat mohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan Wan Prestasi;-----**

17. Bahwa sekalipun **telah berulang kali ditegur dan diminta untuk melakukan apa yang telah menjadi perjanjian / kesepakatan** sesuai dengan pasal 1 Akta Notaris Arif Budiyanto, SH ini **dimana Para Tergugat telah mengikatkan diri untuk MENJUAL serta MENYERAHKAN** kepada Penggugat, sanggup dan bertanggung jawab untuk membantu sepenuhnya untuk memperlancar proses peralihan hak dan balik nama terhadap tiga tanah dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15, namun hingga hari ini Para Tergugat tetap bersikukuh tidak mau menjual serta menyerahkan tiga buah tanah dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15 dimaksud kepada Penggugat. **Intinya bahwa Para Tergugat tetap MENOLAK melaksanakan Perjanjian Jual Beli yang ada, tanpa alasan yang sah menurut hukum.-----**

18. Bahwa **atas terjadinya Wan Prestasi dan penolakan Para Tergugat tersebut**, maka adalah suatu keharusan bagi **Penggugat mengajukan gugatan ini**, dengan memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, dan menyatakan bahwa **Para Tergugat dengan etiket jelek**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 13 dari 49 halaman



telah melakukan Wan Prestasi, karena tidak menepati janjinya untuk melaksanakan Jual Beli sebagaimana tertuang di dalam Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tersebut.-----

19. Bahwa karena **Para Tergugat telah melakukan Wan Prestasi, maka Para Tergugat haruslah dihukum** untuk datang ke Kantor Notaris/PPAT Arif Budiyanto, SH dan/atau Notaris/PPAT yang berwenang lainnya, untuk melakukan Jual Beli dan menerima pelunasan pembayaran dari Penggugat uang sebesar Rp. 7.000.000.000,00, menanda tangani Akta Jual Beli, dan melaksanakan balik nama tiga buah tanah "persil" dan usaha SPBU Nomor 44. 551. 15 tersebut serta menyerahkan seluruh dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 dan membalik namanya menjadi atas nama Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, **hingga seluruhnya berubah menjadi atas nama Penggugat.**-----

20. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau melaksanakan seperti cara tersebut diatas, maka Penggugat mohon agar **Penggugat dengan melalui Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH dan / atau Notaris / PPAT yang berwenang lainnya, melaksanakan Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 Akta ini, tanpa hadirnya Para Tergugat. Dengan dasar Kuasa yang ada dalam Akta ini, Penggugat akan bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Para Tergugat tersebut menanda tangani Akta Jual Beli yang resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan mengurusnya**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga ke Instansi yang berwenang sehingga terhadap tanah-tanah :-----

a. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas ± 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----

- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

b. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluas 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----

- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

c. **Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur**, seluas 1.111 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

• Tercatat atas nama :
SOELISTYANINGSIH-----

Ketiganya terletak di : Kelurahan Gunungketur, Kecamatan Pakualaman, Kota Yogyakarta, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 15 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dapat dibalik nama menjadi atas nama

Penggugat.-----

Dan :-----

Para Tergugat harus menyerahkan seluruh dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 dan Penggugat akan membalik namanya menjadi atas nama Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, hingga seluruhnya berubah menjadi milik dan atas nama Penggugat.-----

21. Bahwa pada saat yang bersamaan, Para Tergugat **juga dihukum dan diwajibkan untuk menerima pelunasan pembayaran uang dari Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000, 00,-, (tujuh milyar rupiah), sesudah Peralihan hak / Balik nama dan pengosongan dilakukan, dan bila Para Tergugat tidak mau, uang tersebut dapatlah dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang.**-----

22. Bahwa sesuai dengan bunyi pasal 6 Akta ini, maka Para Tergugat harus dihukum **untuk menyerahkan** :

- a. Ketiga tanah (“persil”) diatas, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak tersebut dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat



sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat, bila
perlu dengan bantuan alat negara.-----

b. Sebuah usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU

) Nomor 44. 551. 15 kepada Penggugat, berikut seluruh
dokumen Ijin Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU)
Nomor 44. 551. 15 dan membalik namanya menjadi atas nama
Penggugat di hadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, **hingga**
seluruhnya berubah menjadi atas nama
Penggugat.-----

22. Bahwa biaya untuk pelaksanaan seluruh rangkaian Eksekusi seperti
biaya Notaris serta pajak – pajak, biaya peralihan hak / balik nama tiga
tanah diatas dan usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU)
Nomor 44. 551. 15, biaya gugatan, biaya Eksekusi mendatangkan pihak-
pihak, seluruhnya ditanggung Penggugat dan Para Tergugat-masing-
masing setengah bagian (50 %), yang jumlahnya baru diketahui setelah
semuanya selesai
dilaksanakan.-----

23. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan disertai bukti yang sah menurut
hukum, untuk itu Penggugat mohon **agar putusan ini dapat dijalankan**
terlebih dahulu (Uit voor baar bij voorraad), meskipun ada upaya
hukum Verzet, Banding, Kasasi, serta upaya hukum lainnya dari Para
Tergugat.-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 17 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa karena Para Tergugat berada dipihak yang bersalah, maka Para Tergugat haruslah menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Wonogiri, agar berkenan untuk menerima, memeriksa perkara ini, dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

PRIMAIRE :

1. **Mengabulkan** gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. **Menyatakan sah dan berlaku** Akta Notaris Arif Budiyanto, SH Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012.-----
3. Menyatakan bahwa **Para Tergugat telah melakukan WAN PRESTASI kepada Penggugat.**-----
4. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan, dan menanda tangani Akta Jual Beli resmi dan surat-surat lainnya, serta bertanggung jawab membantu sepenuhnya memperlancar proses peralihan hak / balik nama **ketiga tanah :**
 - a. **Hak Milik Nomor 403 / Gunungketur**, seluas \pm 390 M2 sebagaimana ternyata dalam Gambar Situasi dibawah nomor 304 / 1993, 28-01-1993, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 01-02-1993, dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : tidak tercatat.-----
- Tercatat atas nama : SOERATNO-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. **Hak Milik Nomor 00699 / Gunungketur**, seluasd 207 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur di bawah nomor : 00120 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00128.-----
- Tercatat atas nama : SOERATNO-----

a. **Hak Milik Nomor : 00700 / Gunungketur**, seluas 1.111 M2, sebagaimana ternyata dalam Surat Ukur dibawah Nomor : 00121 / Gunungketur / 2003, tertanggal 25-06-2003, yang dikeluarkan oleh yang berwenang pada tanggal 31-12-2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 13.05.11.02.00129.-----

• Tercatat atas nama :
SOELISTYANINGSIH-----

Di Kantor Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH, dan / atau Notaris / PPAT lainnya yang berwenang untuk itu, serta Pejabat / Instansi yang berwenang lainnya, atau ditempat yang ditunjuk, untuk **membalik nama ketiga tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat**.-----

Apabila Para Tergugat tidak melaksanakan seperti cara tersebut diatas pada saat Eksekusi dilaksanakan, maka **Penggugat dengan melalui Notaris / PPAT Arif Budiyanto, SH dan / atau Notaris / PPAT yang berwenang lainnya, di tempat yang ditunjuk, dengan dasar Kuasa yang ada, bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili Para Tergugat tersebut, Penggugat menanda tangani Akta Jual Beli yang resmi di**

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 19 dari 49 halaman



hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan mengurusnya hingga ke Instansi yang berwenang lainnya, sehingga terhadap tanah-tanah tersebut peralihan hak / balik namanya selesai menjadi atas nama Penggugat. Dan Para Tergugat harus bertanggung jawab membantu sepenuhnya memperlancar proses peralihan hak / balik nama tersebut. -----

5. Menghukum Para Tergugat untuk **MENYERAHKAN** ketiga tanah tersebut diatas, berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tumbuh, dan tertanam di atasnya yang karena sifatnya, peruntukannya, serta menurut hukum dan undang undang yang berlaku dianggap sebagai benda tidak bergerak tersebut dalam KEADAAN KOSONG dari segenap penghuni dan barang-barang, baik kepunyaan Para Tergugat sendiri maupun kepunyaan pihak lain kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat Negara.-----
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen dan perijinan Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15 tanpa syarat kepada Penggugat, dan membantu memperlancar proses untuk selanjutnya dibalik nama menjadi milik dan / atau atas nama Penggugat.-----
7. Menghukum Para Tergugat untuk menerima pelunasan pembayaran uang sebesar Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sesudah peralihan hak / balik nama dan pengosongan dilakukan, bila Para Tergugat tidak bersedia menerima uang tersebut, uang tersebut dapatlah dititipkan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang.-----

8. Menghukum **Para Tergugat untuk membayar Setengah Bagian (50 %)**

beaya untuk pelaksanaan seluruh rangkaian Eksekusi seperti : beaya Notaris serta pajak – pajak, beaya peralihan hak / balik nama tiga tanah diatas dan Usaha Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 44. 551. 15, beaya Eksekusi mendatangkan pihak-pihak dan institusi, yang jumlahnya baru diketahui setelah semuanya selesai dilaksanakan.-----

9. Menyatakan putusan ini **dapat dijalankan terlebih dahulu** (Uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, dan Upaya hukum

lainnya.-----

10. Menghukum Para Tergugat untuk **membayar biaya perkara** yang timbul.-----

SUBSIDAIRE :

- Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum.-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk pihak Peggugat hadir ke persidangan, Kuasanya demikian pula Para Tergugat hadir Kuasanya ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 21 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan kedua belah pihak dan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri yaitu SAPTONO SETIAWAN, SH., MHum sebagai Hakim Mediator guna mengusahakan perdamaian dengan prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 tahun 2008 ;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian melalui mediasi dengan bantuan Hakim Mediator tersebut tidak juga tercapai, berdasarkan Laporan Mediasi Gagal tertanggal 04 Maret 2014 dan Pernyataan Mediasi Gagal tertanggal 04 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Hakim Mediator, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sehingga pemeriksaan persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat di persidangan pada hari Selasa, 4 Maret 2014 dan pihak Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya sebagaimana tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Kuasa Tergugat telah menyampaikan Jawaban yang dibacakan di persidangan pada hari Selasa, 04 Maret 2014, adapun Jawabannya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara nyata dan sah diakui ;-----
2. Bahwa tidak benar jika antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT telah terjadi kesepakatan jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT pada posita 1, akan tetapi yang benar adalah pada tanggal 11 Juni 2012 PARA TERGUGAT meminjam uang kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000.000,- (milyar lima rupiah) untuk pokok hutang dan Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk jasa/bunga, dengan jangka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 1 (satu) tahun, sehingga pada saat jatuh jatuh tempo pada tanggal 11 Juni 2013. PARA TERGUGAT harus mengembalikan Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus ribu rupiah) ;-----

3. Bahwa Posita 2 dalam dalil gugatan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 60, tanggal 11 Juni 2013, yang dibuat dihadapan Notaris Arif Budiarto, SH. Bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi diawali dengan hutang piutang, sehingga tidaklah benar jika substansi perjanjian antara PARA TERGUGAT dengan PENGGUGAT adalah perjanjian jual beli, akan tetapi adalah hutang piutang, dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi berlaku ketika PARA TERGUGAT tidak mau melunasi hutangnya kepada PENGGUGAT, maka layak jika dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 2 untuk ditolak;-----
4. Bahwa perjanjian hutang piutang pada saat itu disepakati dengan jasa sebesar 10 % per tahun, dan terhadap jasa tersebut PARA TERGUGAT telah memberikan melalui transfer rekening Istri PENGGUGAT, dan yang menjadikan sebab sampai saat ini PARA TERGUGAT belum melunasi hutang kepada PENGGUGAT karena ketika PARA TERGUGAT akan melunasi seluruh Hutangnya, melalui karyawan yang dipercaya oleh PENGGUGAT (Bapak Miyanto), PARA PENGGUGAT diharuskan menanda tangani akta terlebih dahulu di hadapan Notaris Arif Budiarto, SH. Akan tetapi PARA TERGUGAT tidak diberi kesempatan terlebih dahulu mempelajari akte yang harus ditanda tangani oleh PARA TERGUGAT, jelas ini memberatkan PARA TERGUGAT, maka tidak benar jika

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 23 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT mendalilkan bahwa PARA TERGUGAT telah berjanji mengikat diri untuk menjual serta menyerahkan tanah sebagaimana dalil PENGGUGAT pada posita 3, maka layak jika dalil PENGGUGAT pada Posita 3 untuk ditolak ;-----

5. Bahwa kesepakatan harga sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam dalil gugatan Posita 4, yang sebenarnya adalah semata-mata jika PARA TERGUGAT sengaja tidak mau melunasi hutangnya kepada PENGGUGAT, maka terhadap tanah yang telah dijadikan jaminan kepada PENGGUGAT tersebut ditaksir dengan harga Rp. 12.500.000.000,- (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) maka jika PARA TERGUGAT tidak mau melunasi hutangnya, PENGGUGAT tinggal menambah membayar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), karena dalil PENGGUGAT tersebut tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, maka layak jika dalil gugatan pada posita 4 tersebut untuk ditolak ;-----

6. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 5, secara implisit mengakui bahwa sampai saat ini belum pernah terjadi jual beli tanah sebagaimana dimaksud oleh PENGGUGAT dalam posita 1, sebab menurut hukum adat yang berlaku bahwa untuk sahnya jual beli haruslah riil, terang dan kontan, dimana transaksi sebagaimana yang dimaksud oleh PENGGUGAT sendiri belum dilakukan dengan kontan, belum riil karena belum ada penyerahan fisik tanah dan tidak terang karena tidak dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang untuk membuat Akta tanah, maka layak jika dalil PENGGUGAT pada Posita 5 untuk ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil Gugatan PENGGUGAT pada posita 6, menyatakan bahwa pasal 4, dalam perjanjian pengikatan jual beli, pada poin a, poin b, poin c, dapat disimpulkan adanya hak PARA TERGUGAT untuk membeli kembali atas jual beli tanah tersebut, maka jelas perjanjian jual-beli tanah yang demikian ini tidaklah sesuai dengan hukum adat yang ada sebab Hukum adat tidak mengenal hak untuk membeli kembali, dan sejak berlakunya UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan bahwa “ **..Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat..**” , demikian juga dalam Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, diputuskan :-----

- Yurisprudensi No. 381/PK/Pdt/1986.-----

Tentang jual beli dengan hak membeli kembali, batal demi hukum-----

- Yurisprudensi No.3804 K/Sip/1981.

Tentang Pembatalan Akte Perjanjian jual beli rumah dan tanah dengan hak membeli kembali -----

maka layak jika dalil PENGGUGAT pada posita 6, untuk ditolak;

8. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita 7, Posita 8, Posita 9, Posita 10, Posita 11, Posita 12, Posita 13 yang merupakan isi dari pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dari Perjanjian Ikatan jual beli, yang pada pokoknya memuat suatu Kuasa Mutlak, sedangkan menurut :-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 25 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Instuksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982-----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3176 K/Pdt/1988----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.119 K/TUN/2000----
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.316/ PK/2000-----
- Jurisprudensi tetap mahkamah Agung -----

Menentukan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris yang didasarkan pada Akta Kuasa Mutlak , adalah dilarang. (Kompilasi Kaidah Hukum halaman 16, Putusan mahkamah Agung).-----

Maka layak jika PARA TERGUGAT menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 9, Posita 10, Posita 11, Posita 12, posita 13;-----

9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada posita 14, yang menyatakan bahwa TERGUGAT berkelit tidak mau hadir di hadapan PPAT adalah tidak benar, sebab sebelumnya PARA PENGUGAT pernah menghadap di hadapan Notaris/PPAT sebagai mana dimaksud PENGGUGAT dengan Karyawan yang dipercaya oleh PENGGUGAT (Bapak Miyanto), untuk melunasi Pinjaman kepada PENGGUGAT, akan tetapi justru PPAT tersebut mengharuskan PARA PENGUGAT untuk menanda tangani akte terlebih,



tanpa diberi kesempatan untuk membaca isi akta tersebut, maka jelas
PARA PENGGUGAT, menolak untuk menanda tangani akte tersebut,
sehingga tidak benar jika dikatakan PARA TERGUGAT berkelit, sehingga
layak dalil yang demikian itu untuk
ditolak;-----

10. Bahwa dalil PENGGUGAT pada Posita 15, Posita 16, Posita 17, Posita
18, Posita 19, Posita 20, Posita 21, Posita 22, yang pada pokoknya
menyatakan bahwa PARA PENGGUGAT telah melakukan wanprestasi
serta menuntut PARA TERGUGAT untuk melaksanakan jual beli tanah
tersebut dengan PENGGUGAT adalah tidak berdasarkan pada hukum
yang sah maka layak untuk ditolak, dan substansi dari perjanjian
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH sebagaimana dimaksud PENGGUGAT
bukanlah Perjanjian Jual Beli yang sebenarnya, maka layak jika dalil-dalil
gugatan PENGGUGAT tersebut untuk
ditolak;-----

11. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 23 tidak mempunyai dasar
Hukum yang sah maka layak untuk
ditolak;-----

12. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita 24 tidak mempunyai dasar
Hukum yang sah maka layak untuk
ditolak;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 27 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut maka PARA TERGUGAT mohon ke hadapan YTH. Majelis hakim Pemeriksa Perkara Nomor 04/PDT.G/2014/PN. WNG. berkenan untuk memutuskan dengan Putusannya sebagai berikut: -----

- Menolak gugatan PENGUGAT seluruhnya ;-----
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat tersebut, maka Kuasa Penggugat telah menyampaikan Replik yang dibacakan di persidangan pada hari Selasa, 11 Maret 2014 yang selengkapnya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat, telah menyampaikan Duplik yang dibacakan di persidangan pada Rabu, 26 Maret 2014 yang selengkapnya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah menyerahkan bukti surat berupa :-----

1. Fotocopy Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012 antara SOERATNO dan Hj. SOELISTYANINGSIH dengan YUSTINUS SOEROSO, di hadapan Notaris Arif Budiyanto, SH, selanjutnya diberi tanda **P-1** ;-----
2. Fotocopy Surat Keterangan dari Kantor Notaris dan PPAT Arif Budiyanto, SH di Karanganyar tertanggal 11 Juni 2013, selanjutnya diberi tanda **P-2** ;---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Keterangan dari Kantor Notaris dan PPAT Arif Budiyanto, SH di Karanganyar tertanggal 25 Juli 2013, selanjutnya diberi tanda **P-3** ;----
4. Fotocopy Surat Peringatan / Somasi yang ditandatangani oleh Yustinus Soeroso tanggal Januari 2014, selanjutnya diberi tanda **P-4** ;-----
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. M:403/Gnk luas 390 m² atas nama SOERATNO, selanjutnya diberi tanda **P-5** ;-----
6. Fotocopy Hak Milik No. 00699 luas 207 m² atas nama SOERATNO, selanjutnya diberi tanda **P-6** ;-----
7. Fotocopy Hak Milik No. 00700 luas 1.111 m² atas nama SOELISTYANINGSIH, selanjutnya diberi tanda **P-7** ;-----

surat-surat bukti tersebut setelah dibubuhi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti tersebut, Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi di persidangan, yaitu :-----

1. Saksi **EKO PRASETYO**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----
 - bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat pada saat pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli, karena Saksi adalah pegawai / bekerja pada Notaris / PPAT ARIF BUDIYANTO, SH di Karanganyar ;-----
 - bahwa pada saat pembuatan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012, yang datang menghadap ke Notaris adalah Para Tergugat yaitu Bapak Haji SOERATNO dan ibu Hj. SOELISTYANINGSIH, dan Saksi MIYANTO selaku perwakilan dari Bapak YUSTINUS SOEROSO

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 29 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat), sedangkan Bapak YUSTINUS SOEROSO sendiri menandatangani perjanjian itu tidak bersamaan melainkan beberapa saat setelah itu Bapak YUSTINUS SOEROSO datang ke kantor Notaris untuk menandatangani perjanjian itu tapi masih pada hari itu juga, selanjutnya di persidangan Saksi menunjukkan asli dari minuta akta perjanjian tersebut yang telah ditandatangani oleh Para Pihak, Notaris dan Saksi-saksi ;-----

- bahwa maksud dari perjanjian itu adalah akan dilakukan jual beli 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya ada usaha pompa bensin terletak di Yogyakarta, milik Para Tergugat dan akan dibeli oleh Penggugat dengan harga Rp 12,5 Milyar ;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui sebab atau awal mula sehingga terjadi perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat ;---
- bahwa Saksi sebagai pegawai dari Notaris bertugas mengetik konsep Perjanjian yang dibuat oleh Notaris ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu, pembayaran akan dilakukan dalam 2 (dua) tahap yaitu : tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayarkan 11 Juni 2012 dan tahap kedua sebesar Rp 7 Milyar akan dibayarkan satu tahun kemudian yaitu 11 Juni 2013 ;-----
- bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan / pembayaran tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar, Saksi hanya mendengar kabar dari



Tergugat I (Bapak Soeratno) dengan Saksi MIYANTO bahwa pembayaran pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayar saat penandatanganan perjanjian ikatan jual beli, namun Saksi tidak pernah melihat bukti penyerahan / pembayarannya ;

-
- bahwa Saksi melihat Tergugat I (Bapak Soeratno) datang membawa 3 (tiga) buah sertipikat, lalu setelah penandatanganan perjanjian, ketiga sertipikat itu ditiptkan di kantor Notaris hingga saat ini ;-----
 - bahwa setahun kemudian pada tanggal 11 Juni 2013 ternyata Para Tergugat tidak datang menghadap Notaris, sehingga Notaris bersama Saksi dan pak MIYANTO berusaha menemui Para Tergugat dengan cara mendatangi ke rumahnya di Baturetno, Wonogiri sebanyak 3 (tiga) kali ;-----
 - bahwa kedatangan pertama tanggal 20 Juni 2013 kami tidak bertemu dengan Para Tergugat, demikian pula pada kedatangan kedua tanggal 11 Juli 2013 tidak bertemu juga, baru pada kedatangan ketiga 25 Juli 2013 kami bertemu dengan Para Tergugat (Pak SOERATNO dan Hj. SOELISTYANINGSIH), saat itu Para Tergugat menyatakan menolak untuk melakukan jual beli, padahal pihak Penggugat sudah menyiapkan cek untuk membayar kekurangan Rp 7 Milyar (pembayaran tahap kedua) ;-----
 - bahwa oleh karena tidak berhasil, maka rombongan pulang ke Solo dan hingga saat ini tidak pernah ada realisasi jual beli tersebut ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 31 dari 49 halaman



- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut sudah ditentukan jika tidak terjadi jual beli, maka akan diselesaikan secara musyawarah, namun hingga _____ kini _____ belum terealisasi ;-----
- bahwa Tergugat I (Pak SOERATNO) pernah datang ke kantor Notaris sekitar tanggal 2 Juli 2013 menanyakan berapa jumlah hutangnya dan bersedia membayar hutangnya yang Rp 5 Milyar, lalu Notaris menyatakan akan mengkonsultasikan hal itu kepada Penggugat (Pak YUSTINUS SOEROSO) ;-----
-

Atas keterangan Saksi tersebut baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan ; -----

2. Saksi **MIYANTO**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya _____ sebagai berikut :-----

- bahwa Saksi kenal dengan Para Tergugat dan juga kenal dengan Penggugat _____ karena _____ Saksi _____ bekerja _____ pada Penggugat ;-----
- bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tentang jual beli 3 (tiga) bidang tanah atas nama Para Tergugat yang ada SPBU _____ diatasnya _____ dan _____ terletak _____ di Yogyakarta ;-----
- bahwa permasalahan ini bermula saat rapat ORGANDA di villa milik Pak SOERATNO di Tawangmangu, Pak SOERATNO berkata kepada Saksi :
“mas aku butuh dana, gimana kalo pinjam sama pak Roso (YUSTINUS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SOEROSO) ?” lalu Saksi menjawab : “*ya silahkan ngomong sendiri*” ;-----
- bahwa kemudian Para Tergugat datang menemui Penggugat dengan maksud akan meminjam uang ;-----
 - bahwa awalnya Para Tergugat bermaksud meminjam Rp 4 Milyar, kemudian Saksi diminta oleh Penggugat untuk melakukan pengecekan ke lokasi, maka Saksi bersama Pak SOERATNO berangkat ke Yogyakarta untuk mengecek lokasi yaitu dengan mengambil foto / gambar, memeriksa ijin HO, PBB dan Pajak lainnya, ijin SPBU dan fotocopy sertipikat 3 (tiga) bidang tanah yang ada SPBU di atasnya, kemudian diserahkan kepada Penggugat ;-----
--
 - bahwa pada saat di Notaris tanggal 11 Juni 2012, Pak SOERATNO minta tambahan pinjaman Rp 1 Milyar dari semula Rp 4 Milyar menjadi Rp 5 Milyar, lalu Saksi menelpon Pak YUSTINUS SOEROSO (Penggugat) dan Pak YUSTINUS SOEROSO bilang OK, tapi tidak mau kalau hutang piutang;
 - bahwa Penggugat (Pak YUSTINUS SOEROSO) kemudian setuju memberikan pinjaman kepada Para Tergugat, namun Penggugat merasa malu jika dalam bentuk hutang piutang karena akan terkesan seolah-olah Penggugat adalah rentenir, padahal Penggugat adalah pengusaha, untuk itu maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli di hadapan Notaris ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 33 dari 49 halaman

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. 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)



- bahwa Saksi pernah mengusulkan kepada Penggugat apa tidak sebaiknya Tergugat diberi pinjaman dari koperasi, tapi jawabnya Penggugat, kasihan nanti Tergugat kena biaya administrasi, bunga dan biaya lainnya ;-----
- bahwa Tergugat I (Pak SOERATNO) berkata kepada Penggugat bahwa ia bersedia memberikan jasa 10 % per tahun yaitu sama dengan bunga bank jika uang itu disimpan di deposito bank oleh Penggugat, SOERATNO juga bilang siap mengembalikan Rp 5,5 Milyar tahun depan, jika tidak mengembalikan maka siap dilakukan perjanjian jual beli, adapun uang Rp.500 juta adalah sebagai uang jasa ;-----
- bahwa pada tanggal 11 Juni 2012 Pak SOEROSO, Ibu Hj. SOELISTYANINGSIH dan Saksi MIYANTO datang menghadap ke Notaris ARIF BUDIYANTO, SH di Karanganyar, maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli No. 60, kemudian Para Tergugat tanda tangan, dan ketiga sertipikat itu dititipkan ke Notaris ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu disepakati pembayaran dilakukan dalam 2 (dua) tahap, tahap pertama sebesar Rp 5,5 Milyar dibayar pada saat penandatanganan perjanjian dan tahap kedua akan dibayarkan 1 (satu) tahun kemudian yaitu tanggal 11 Juni 2013 sebesar Rp 7 Milyar ; -----
- bahwa sekitar pukul 16.30 WIB Pak SOEROSO, Ibu Hj. SOELISTYANINGSIH dan Saksi MIYANTO bersama pegawai Notaris yaitu Saksi EKO PRASETYO datang ke rumah Penggugat (YUSTINUS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOEROSO) di Kerten, lalu Penggugat (YUSTINUS SOEROSO) menandatangani perjanjian itu dan kemudian memberikan cek senilai Rp. 5 Milyar kepada Para Tergugat ;

- bahwa dalam perjanjian itu Para Pihak sepakat menghadap Notaris pada saat pembayaran tahap kedua untuk dilakukan Akta Jual Beli, namun hingga tanggal 11 Juni 2013, Para Tergugat tidak juga mendatangi Notaris, sehingga Notaris dan pihak Penggugat telah berusaha mendatangi Para Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali di Baturetno Wonogiri ;-----
- bahwa kedatangan pertama tanggal 20 Juni 2013, Saksi MIYANTO, Notaris dan Saksi EKO PRASETYO tidak berhasil bertemu dengan Para Tergugat, kedatangan yang kedua tanggal 11 Juli 2013 tidak juga berhasil menemui Para Tergugat ;-----
- bahwa pada kedatangan yang ketiga 25 Juli 2013 barulah berhasil bertemu dengan Para Tergugat (Pak SOERATNO dan Ibu SOELISTYANINGSIH) saat itu Saksi MIYANTO sudah dititipi cek senilai Rp 7 Milyar untuk diserahkan kepada Para Tergugat sebagai pelunasan jual beli tanah dan meminta Para Tergugat untuk menandatangani Akta Jual Beli tanah, namun saat itu Para Tergugat merasa keberatan dan minta ditangguhkan, sehingga Saksi hanya bisa berkata “*sowan pak Roso (YUSTINUS SOEROSO) langsung saja*” akhirnya tidak terjadi pembayaran dan mereka pulang ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 35 dari 49 halaman

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. 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 hingga saat ini tidak terjadi jual beli atas tanah tersebut ;-----
- bahwa dalam perjanjian ikatan jual beli itu jika tidak jadi dilaksanakan, akan diselesaikan secara musyawarah, Saksi pernah menelpon Pak SOEROSO sebanyak 3 kali dan pernah bertemu sekali di SPBU Kadipiro, saat itu Saksi berkata “*apa perlu Pak ROSO yang sowan Pak RATNO?*” tapi Tergugat hanya diam saja ;-----
- bahwa Penggugat (Pak ROSO) minta pertanggungjawaban Notaris atas masalah ini dan Pak SOERATNO bilang : “*aku pekewuh kalo datang tidak bawa uang*” ;

- bahwa Penggugat tidak mau kalo Para Tergugat bayar hutang, karena itu perjanjian jual beli bukan hutang piutang ;-----
- bahwa Pak SOERATNO pernah minta nomer rekening dan diberi nomer rekening istri Penggugat, ternyata Pak SOERATNO sudah mengirim uang Rp. 500 juta ke rekening istri Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, Kuasa Tergugat, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :-----

1. Fotocopy aplikasi transfer Bank Mandiri tanggal 17 Juni 2013 ke nomor rekening 138-00-0131253-2 atas nama Yustina Rahyuni Soeroso sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pengirim Yuli Sutiyono, sebagai pembayaran *fee* dari Bu Ning, selanjutnya diberi tanda **T-1** ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy transkrip SMS dari +62811294349 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 11:09 *kulo pitados bilih pak Roso temtu kuciwo, naming kl suwun sepindah malih palilah kelonggaran panjenengan, sedoyo meniko boten wonten unsure kesengajaan, awit saking kawontenan, sak estu2 kl nyuwun palilahipun bpk, nuwun.* selanjutnya diberi tanda **T-2** ;-----
3. Fotocopy transkrip SMS dari +6281392718777 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 10:08 *P. Ratno Rembakan Tiyang sepuh ampon kados niki, yen ngaten berarti kulo sing sakah niki, wong nulung kepentung gih niki,* selanjutnya diberi tanda **T-3** ;-----
4. Fotocopy transkrip SMS dari +62811294349 dikirim tanggal 20 Juni 2013 pukul 07:14 *Sugeng enjang, bpk kulo nyuwun pangapunten pokokipun pareng boten pareng kulo tetep nyuwun inah sakestu max 2 wln awit sampun wonten kulo jagakaken. Nuwun,* selanjutnya diberi tanda **T-4** ;-----
5. Fotocopy transkrip SMS dari +6281329334167 tanggal 20 Juni 2013 pukul 06:49 *Sg enjang Mas Ratno, kulo awit ngaturaken yotro pun sanjang, kulo sanes rentenir lhe Mas, niat kulo ming bantu kerepotan jenengan mangke ampun nganti telat sing mangsulke yatrane, yen nganti telat sing mangsulke yatrane, panjenengan kedah ikhlas nopo kagunganipun kedah dipun paringaken punopo sing pun disepakati awal. Maslaah inah panjenengan pun kulo caosi wekdal setahun lhe Mas Ratno, mtr nwm.,* selanjutnya diberi tanda **T-5** ;-----

surat-surat bukti tersebut setelah dibubuhi meterai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 37 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat telah diberikan kesempatan untuk mengajukan Saksi, namun Kuasa Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi di persidangan dan cukup dengan bukti surat-surat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Para tergugat telah menyampaikan Kesimpulan di persidangan pada hari Selasa 20 Mei 2014 masing-masing tertanggal 20 Mei 2014 yang untuk selengkapanya dianggap dikutip dalam putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya ke dua belah pihak di persidangan menyatakan sudah tidak ada hal-hal lain yang akan diajukan dalam perkara ini dan mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, pada pokoknya Penggugat mohon agar Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012 antara Penggugat dengan Para Tergugat di hadapan Notaris ARIF BUDIYANTO, SH dinyatakan sah dan menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena Para Tergugat tidak bersedia menerima pembayaran pelunasan dan tidak mau menandatangani Akta Jual Beli atas tiga bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu P-1 sampai dengan P-7 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi EKO PRASETYO dan Saksi MIYANTO yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan ;-----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat membantah telah terjadi kesepakatan jual beli 3 (tiga) bidang tanah, tetapi yang ada adalah Para Tergugat meminjam uang kepada Penggugat Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan jasa/bunga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan tempo 1 (satu) tahun ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam jawabannya itu, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari uraian gugatan, jawaban, replik, duplik, bukti-bukti surat, keterangan saksi maupun kesimpulan yang telah diajukan oleh para pihak, maka dalam perkara ini yang akan dipertimbangkan dan dibuktikan adalah: *"Apakah benar Perjanjian Ikatan Jual Beli No.60 tanggal 11 Juni 2012 antara Para Tergugat dengan Penggugat di hadapan Notaris ARIF BUDIYANTO, SH. adalah sah dan berlaku?"*, sebagaimana dalam petitum gugatan Penggugat khususnya point 2;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari bukti surat tertanda P-1 yang berupa Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 tanggal 11 Juni 2012, pada pokoknya diterangkan bahwa telah terjadi jual beli Para Tergugat dengan Penggugat atas 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya berdiri SPBU di Kelurahan Gunung Ketur Kecamatan Pakualaman Kota Yogyakarta, sesuai Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 60 disepakati dengan harga Rp. 12.500.000.000,- (dua belas

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 39 dari 49 halaman

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. 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

milyar lima ratus juta rupiah) yang dibayar oleh pihak ke dua kepada pihak pertama secara bertahap sebanyak 2x (dua kali), dengan perincian sebagai berikut :-----

1. Tanda jadi sebesar Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) sebagai uang muka telah dibayar pada saat ditandatangani akte ini;-----
2. Pembayaran tahap ke dua sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) akan dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 11-06-2013;-----

Menimbang, bahwa obyek dari Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut adalah berupa 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya berdiri SPBU dengan dilengkapi Sertipikat Hak Milik No. 403 dengan luas 390 m² atas nama SOERATNO (Bukti P-5), Sertipikat Hak Milik No. 00699 dengan luas 207 m² atas nama SEORATNO (Bukti P-6) dan Sertipikat Hak Milik No. 00700 dengan luas 1.111 m² atas nama SOELISTYANINGSIH (Bukti P-7) ;-----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan uraian pertimbangan di atas, bahwa Saksi MIYANTO yang dihadirkan oleh pihak Penggugat, pada pokoknya di persidangan menerangkan bahwa "sejarah terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu berawal pada saat rapat ORGANDA di Tawangmangu, Tergugat (SOERATNO) meminta pendapat kepada Saksi MIYANTO bagaimana jika akan meminjam uang pada Penggugat (SOEROSO), dijawab Saksi MIYANTO silahkan bilang sendiri, lalu terjadi pertemuan antara SOERATNO dan SOEROSO selanjutnya Saksi MIYANTO dimintai tolong oleh Penggugat untuk melakukan pengecekan ke Yogyakarta untuk mengecek lokasi 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya ada SPBU, kemudian pada tanggal 11 Juni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2012 Pak SOERATNO minta tambahan pinjaman Rp 1 Milyar dari semula Rp 4 Milyar menjadi Rp 5 Milyar, lalu Saksi MIYANTO menyampaikan permintaan Soeratno kepada Pak YUSTINUS SOEROSO (Penggugat) melalui telpon, kemudian Pak YUSTINUS SOEROSO menyetujui dengan memberikan tambahan pinjaman kepada Para Tergugat sebesar Rp. 1 Milyar, namun Penggugat merasa malu jika dalam bentuk hutang piutang, karena akan terkesan seolah-olah Penggugat adalah rentenir, padahal Penggugat adalah seorang pengusaha, untuk itu maka dibuatlah perjanjian ikatan jual beli di hadapan Notaris, pada saat itu Saksi MIYANTO pernah mengusulkan kepada Penggugat (SOEROSO) apa tidak sebaiknya Tergugat diberi pinjaman dari koperasi, tapi jawabnya Penggugat, kasihan nanti Tergugat kena biaya administrasi, bunga dan biaya lainnya”, selain itu Saksi MIYANTO juga menerangkan bahwa “Tergugat I (Pak SOERATNO) berkata kepada Penggugat bahwa ia bersedia memberikan jasa 10 % per tahun yaitu sama dengan bunga bank jika uang itu disimpan di deposito bank oleh Penggugat” ;-----

Menimbang, bahwa dalam Repliknya khususnya pada point 2, Kuasa Penggugat juga menjelaskan mengenai kronologi peristiwa ini yang bermula pada tanggal 8 Juni 2012 Para Tergugat mendatangi dan meminta Penggugat untuk memberi pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp 4.000.000.000,-. Karena merasa sesama Pengusaha angkutan dan kebetulan kenal baik, Penggugat setuju memberi pinjaman kepada Para Tergugat sebesar Rp 4.000.000.000,- tersebut. Lalu pada hari berikutnya Penggugat dan Tergugat menghubungi Kantor Notaris Arif Budiyanto, SH akan merealisasikan rencana pinjaman tersebut. Tetapi sampai di Kantor Notaris Arif Budiyanto, SH., Para Tergugat meminta / mengubah jumlah pinjamannya menjadi Rp 5.000.000.000,- Di dalam perkembangan pembicaraan

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 41 dari 49 halaman

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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

selanjutnya, baik **karena usulan Penggugat** maupun pertimbangan dari Para Tergugat sendiri, Para Tergugat berubah pikiran dan **akhirnya setuju / disepakati bersama bahwa Para Tergugat dan Penggugat membuat rencana untuk melakukan jual beli tiga bidang tanah** (bisa juga disebut “persil”) milik Para Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa apabila klausula yang disebutkan dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli dikaitkan dengan adanya keterangan Saksi MIYANTO, yang pada pokoknya menerangkan bahwa sesaat setelah Penggugat menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut di rumahnya di daerah Kerten, kemudian Penggugat (YUSTINUS SOEROSO) menyerahkan cek senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Para Tergugat (SOEROSO dan SOELISTYANINGSIH), bukan senilai Rp 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli, Majelis Hakim memandang bahwa telah terdapat adanya suatu kesenjangan antara bentuk formal hubungan hukum antara Pengugat dan Para Tergugat dengan praktek pelaksanaannya, yaitu secara formal dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris bentuk hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli, namun dalam prakteknya atau kenyataannya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat justru adalah hutang piutang;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dapat mengatakan demikian, karena saksi MIYANTO menerangkan bahwa Penggugat hanya menyerahkan uang senilai Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Tergugat, akan tetapi klausula yang terdapat dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli khususnya angka 1 disebutkan tanda jadi sebesar Rp 5.500.000.000,- ((lima milyar lima ratus juta



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

rupiah) sebagai uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta ini, dan ternyata saksi MIYANTO di persidangan juga menerangkan bahwa uang senilai Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah) tersebut dianggap sebagai bunga / jasa selama periode 1 (satu) tahun apabila Para Tergugat tidak dapat mengembalikan hutangnya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat; -----

Menimbang, bahwa untuk menyatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian haruslah dilihat dari ketentuan pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan : “untuk sahnya 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 ;

Menimbang, bahwa pasal 1321 KUH Perdata menyatakan : *“tidak sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”*;-----

Menimbang, bahwa selain 3 (tiga) hal yang dapat menyebabkan batalnya kata sepakat sebagaimana diatur dalam pasal 1321 KUH Perdata tersebut yaitu kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*), masih ada satu hal lagi yang dapat mengakibatkan batalnya kata sepakat sebagaimana diatur dalam yurisprudensi yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstadigheden*) ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 43 dari 49 halaman



Menimbang, bahwa Henry P Panggabean, SH dalam bukunya berjudul “Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstadigheden*) Sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian” penerbit Liberty, Yogyakarta, tahun 1992, halaman 44, mengemukakan bahwa penyalahgunaan keadaan dikategorikan sebagai kehendak yang cacat, karena lebih sesuai dengan isi dan hakekat penyalahgunaan keadaan itu sendiri, ia tidak berhubungan dengan syarat-syarat objektif perjanjian melainkan mempengaruhi syarat-syarat subyektifnya, lebih lanjut dalam buku tersebut, Van Dunne membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan, dengan uraian sebagai berikut :

a. Persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis.-----

1. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap yang lain.-----

2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.-----

a. Persyaratan untuk adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.-----

1. *Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif* seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami istri, dokter pasien, pendeta jemaat.-----

2. *Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan*, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ada suatu cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan yang disebabkan keunggulan ekonomis yang dimiliki oleh Penggugat, sehingga oleh karena terdesak kebutuhan maka Para Tergugat menyatakan sepakat menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli di hadapan Notaris, padahal sebelumnya maksud dari Para Tergugat adalah untuk meminjam uang, namun yang terjadi justru Perjanjian Ikatan Jual Beli, bukan Perjanjian Hutang Piutang, sehingga ada ketidaksinkronan antara maksud / kehendak dengan praktek pelaksanaannya, hal mana sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K / Sip / 1982 tanggal 28 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan : walaupun perjanjian dalam suatu akta notaris dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk antara lain menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga ataupun kepada dirinya sendiri, dianggap sah, namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari surat pengakuan hutang dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi pada waktunya dirubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut, maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan hutang piutang ;-----

Menimbang, bahwa pasal 5 dan pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 (Bukti P-1) secara tegas mengatur mengenai kuasa mutlak, dimana Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 secara tegas melarang adanya kuasa mutlak tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas yaitu adanya suatu cacat kehendak yang disebabkan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis, sehingga menyebabkan tidak terpenuhinya salah satu

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 45 dari 49 halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, disamping itu adanya fakta pengaturan mengenai kuasa mutlak yang secara tegas dilarang, maka Majelis Hakim berkesimpulan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 antara Para Tergugat dan Penggugat di hadapan Notaris Arif Budiyanto, SH (Bukti P-1) adalah tidak sah, sehingga karenanya **petitum gugatan Penggugat point 2** yang mohon agar Majelis Hakim menyatakan sah dan berlaku Akta Notaris Arif Budiyanto, SH No. 60 tanggal 11 Juni 2012, **harus dinyatakan ditolak** ;-----

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat tertanda P-2 yang berupa Surat Keterangan dari Notaris Arif Budiyanto, SH yang pada pokoknya menerangkan pada tanggal 11 Juni 2013 (satu tahun setelah penandatanganan Perjanjian Ikatan Jual Beli) Penggugat telah siap melakukan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang ada SPBU di atasnya milik Para Tergugat, dan Penggugat sudah siap membayar Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) di hadapan Notaris / PPAT namun Para Tergugat tidak mau hadir, demikian pula bukti surat tertanda P-3 yang berupa Surat Keterangan Notaris Arif Budiyanto, SH yang pada pokoknya menerangkan telah mendatangi rumah Para Tergugat di Kecamatan Baturetno Wonogiri sebanyak 3 (tiga) kali yaitu pada tanggal 20 Juni 2013, 11 Juli 2013 dan 25 Juli 2013, namun Para Tergugat menolak untuk melaksanakan jual beli, dan bukti surat tertanda P-4 yang berupa surat peringatan / somasi dari Penggugat kepada Para Tergugat agar Para Tergugat segera memenuhi janjinya untuk melakukan jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah dan SPBU di atasnya, oleh karena bukti surat tertanda P-2, P-3 dan P-4 tersebut diajukan oleh Kuasa Penggugat untuk mendukung dalil gugatannya yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi / ingkar janji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012, namun oleh karena dalam uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim telah menolak petitum Penggugat point 1 dan menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka Majelis Hakim berpendapat sudah tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan mengenai wanprestasi, karena mengingat perikatan yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 11 Juni 2012 yang menjadi sumber adanya perikatan tersebut dinyatakan tidak sah, sehingga karenanya **petitum gugatan Penggugat point 3** haruslah **dinyatakan ditolak** ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim memandang telah terjadi kekeliruan dalam membangun konstruksi hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat, seharusnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Perjanjian Hutang Piutang, dimana untuk jaminan pelunasan hutangnya seharusnya dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi jaminan, apalagi diperoleh fakta di persidangan Saksi EKO PRASETYO yang merupakan pegawai Notaris menerangkan pada saat penandatanganan perjanjian, Para Tergugat datang membawa 3 (tiga) buah sertipikat (bukti P-5, P-6 dan P-7) dan setelah penandatanganan perjanjian hingga saat persidangan, ke tiga sertipikat tersebut ternyata masih ditiptkan di kantor Notaris, sehingga jika ke tiga sertipikat itu telah dibebani hak tanggungan, dan ternyata Para Tergugat tidak bisa melunasi hutangnya (wanprestasi), maka dengan sendirinya Pengugat berhak melakukan pelelangan atas ke tiga sertipikat yang di atasnya telah dibebani dengan Hak Tanggungan melalui Kantor Lelang sebagai pelunasan piutangnya ;-----

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 47 dari 49 halaman

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. 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

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat *point 2* dan *point 3* telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim memandang tidak ada relevansinya lagi untuk mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat *point 4*, *point 5*, *point 6*, *point 7*, *point 8* dan *point 9*, sehingga petitum gugatan Penggugat tersebut **harus dinyatakan ditolak** ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir hingga saat ini sebesar Rp.466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang ditaksir hingga saat ini sebesar Rp 466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonogiri pada hari : SENIN, tanggal 02 JUNI 2014, oleh kami HERA KARTININGSIH, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, ARIEF SAPTO NUGROHO, SH. dan BUNGA LILLY, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : SELASA, tanggal 03 JUNI 2014, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SUWARTO, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Wonogiri dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat. -----



Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ARIEF SAPTO NUGROHO, SH

HERA KARTININGSIH, SH., MH

BUNGA LILLY, SH

Panitera Pengganti,

SUWARTO

Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000 ,-
2. Panggilan	Rp 375.000,-
3. ATK	Rp 50.000,-
4. Materai	Rp 6.000,-
5. Redaksi	Rp 5.000,-

J U M L A H Rp 466.000,- (empat ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Putusan No. 04/Pdt G/2014/PN Wng Halaman 49 dari 49 halaman



PUTUSAN
Nomor 2054 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RUSNADI WIJAYA, S.Pd.,M.Pdi., bertempat tinggal di Desa Paowan, RT.03, RW.02, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudistira Nugroho,S.H., Advokat, beralamat di Griya Panji Mulya Blok C-6, Panji, Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

lawan

NORHASANAH, bertempat tinggal di Kampung Tengir Barat RT. 01, RW. 07, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dondin Maryasa Adam,S.H., Advokat pada Dondin Maryasa Adam,S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Mawar Nomor 43, Kranjan, RT.01, RW.02 (Utara Sungai) Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Situbondo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2005, antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan setuju melakukan suatu perjanjian hutang dengan memberikan pinjaman kepada Tergugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) hal tersebut ditandai dengan menandatangani Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminan Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Lukman Hakim Gusti, S.H;

Hal. 1 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa waktu perjanjian hutang dengan jaminannya yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 8 Maret 2005 tersebut, disepakati untuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun, terhitung sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya tanggal 8 Maret 2005, yakni dari tanggal 8 Maret 2005 sampai tanggal 8 Maret 2009;
3. Bahwa pembayaran perjanjian hutang dengan jaminannya yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 8 Maret 2005, disepakati wajib dibayar seketika dan sekaligus oleh Tergugat kepada Penggugat seperti apa yang disepakati dalam Akta Perjanjian dengan jaminannya tersebut;
4. Bahwa Tergugat dalam Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya yang telah ditandatangani tertanggal 8 Maret 2005, menjaminkan seluruh harta kekayaannya yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 439/Desa Tenggir., seluas 350 m persegi, yang terletak di Desa Tenggir, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo;
5. Bahwa atas Akta Perjanjian Hutang dengan jaminannya Nomor 9 tersebut kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005 dan selanjutnya terbit Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 208/2005;
6. Bahwa dalam perjanjian hutang dengan jaminannya tertanggal 8 Maret 2005, jika Tergugat tidak dapat melunasi seluruh pinjamannya sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang selambat-lambatnya harus dibayar dan dilunasi pada tanggal 8 Maret 2006, maka Penggugat berhak mengambil harta kekayaan Tergugat yang dijaminkan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 439/Desa Tenggir., seluas 350 m persegi, yang terletak di Desa Tenggir, Kecamatan Panji, Kabupaten Situbondo;
7. Bahwa Penggugat dengan iktikad baik telah memenuhi semua kewajiban yang ditentukan oleh Akta Perjanjian Hutang Dan Jaminannya tertanggal 8 Maret 2005, dengan memberikan pinjaman uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tetapi ternyata setelah hutang berjalan selama 1 tahun (satu tahun) Tergugat telah lalai dengan kewajibannya untuk melunasi hutang tersebut, bahkan waktu 1 tahun tersebut sekarang sudah lampau, tetapi Tergugat dengan iktikad tidak baik masih belum juga membayar dan melunasi hutang, sehingga Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* atas hutang tersebut;
8. Bahwa akibat adanya perbuatan Tergugat yang telah lalai terhadap akta perjanjian hutang dan jaminannya menunjukkan bahwa Tergugat telah ingkar

Hal. 2 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014

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.

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)



janji/*wanprestasi* sehingga apa yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat terhitung sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat;

9. Bahwa sebelumnya gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan segala upaya penyelesaian masalah dengan damai dan melakukan upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mendatangi dan menemui Tergugat untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat secara damai. Namun kenyataannya Tergugat tetap melanggar janji atau melakukan tindakan *wanprestasi* dengan tidak melakukan kewajibannya untuk melunasi sisa hutang tersebut, hingga jelas dengan adanya perbuatan *wanprestasi* tersebut gugatan diajukan oleh Penggugat;
10. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut;
11. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat terhitung sejak tidak dibayarnya hutangnya yakni mulai tanggal 8 Maret 2006, hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Situbondo sebagai berikut:

Kerugian Materiiil:

Kerugian *materiiil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $3/100 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateriiil:

Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa Penggugat merasa khawatir terhadap Tergugat jika lalai dalam menjalankan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo yang berkekuatan hukum tetap, maka wajar jika Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan, sejak perkara ini memperoleh hukum tetap;

Hal. 3 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Adanya Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminan Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Lukman Hakim Gusti, S.H., antara Penggugat dengan Tergugat tersebut di atas mengenai uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 208/2005;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutangnya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materiiil:

Kerugian *materiiil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $3/100 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateriiil:

Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan, sejak perkara ini memperoleh hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Hal. 4 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Subsidiar:

Bilamana Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa setelah surat gugatan dibacakan kemudian Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyampaikan perubahan yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat halaman 2 (dua) nomor 11 (sebelas) tertulis;

Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat terhutang sejak tidak dibayarnya hutangnya yakni mulai tanggal 8 Maret 2006, hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Situbondo sebagai berikut:

Kerugian materil:

Kerugian *materil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $\frac{3}{100} \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateril:

Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Kemudian dirubah menjadi:

Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat terhutang sejak tidak dibayarnya hutangnya yakni mulai tanggal 8 Maret 2006, hingga diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Situbondo sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian *materil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $\frac{3}{100} \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya yang dihitung mulai sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai dengan Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat;

Kerugian Immateril:



Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa semula dalam *petitum* gugatan Penggugat halaman 3 (tiga) nomor 6 (tujuh) tertulis;

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian *materil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $3/100 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya yang dihitung mulai sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai dengan Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat;

Kerugian Immateril:

Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Kemudian dirubah menjadi:

Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Kerugian *materil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $3/100 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya yang dihitung mulai sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai dengan Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat;

Kerugian Immateril:

Bahwa Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Hal. 6 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat Konvensi/ Peggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, Pertama-tama Tergugat Konvensi menolak seluruh dalil gugatan Peggugat Konvensi, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa, Tergugat Konvensi keberatan atas perubahan *posita* dan *petium*, dimana Peggugat Konvensi telah melakukan perubahan yang menyangkut pokok perkara baik dalam *posita* maupun *petitum*, yakni *posita* angka 11 (sebelas) pada halaman 2 (dua) dan *petitum* angka 6 (enam) pada halaman 3 (tiga). Tergugat Konvensi keberatan atas perubahan *posita* dan *petium a quo*, oleh karena amat merugikan Tergugat Konvensi dan sudah menyangkut pokok perkara;
3. Hal seperti ini tidak dibenarkan dalam hukum acara Perdata sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 226 K/Sip/1973., tanggal 27 November 1975, Dalam perkara: Pawirokartono alias Wakiman lawan 1. Hadjosukarto alias Sukirman; 2. Hadisuhardjo alias Sugito dengan Susunan Majelis: 1. DH. Lumbanraja, S.H.; 2. Indroharto, S.H; 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., yang menyatakan %Bertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung karena perubahan gugatan yang diajukan Peggugat/Terbanding pada persidangan tanggal 11 Februari 1969, adalah mengenai pokok gugatan, maka seharusnya gugatan tersebut harus ditolak%;
4. Bahwa, gugatan bersifat kabur (*obscur libel*), ini berkaitan dengan perubahan tersebut menyangkut tuntutan ganti kerugian yang semula tidak dirinci secara jelas, kemudian menjadi terperinci, dan perubahan tersebut telah merugikan kepentingan hukum Tergugat Konvensi. Dalam *posita* dan *petitum* semula tidak jelas dan tidak rinci, dimana besaran perhari atau rincian secara khusus, hanya menyebutkan besaran nominal saja, dan secara hukum mengenai jumlah kerugian tersebut haruslah dijelaskan secara terperinci mengenai jumlah nominalnya dan mengenai cara perhitungannya, ini bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1979., tanggal 8 Mei 1980, yang menyatakan %*petitum* harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai yang dituntut%;
5. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, sebelum sidang gugatan perdata ini diputuskan mengenai pokok perkara mohon kiranya yang terhormat

Hal. 7 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memutuskan terlebih dahulu dengan putusan bahwa bersifat kabur (*obscure libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, dalam gugatan rekonvensi ini, Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugat balas (Rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi tersebut di atas mohon dipandang, dikemukakan dan secara *mutatis mutandis* termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini;
3. Bahwa, antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah terjadi hutang piutang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan cara pembayaran 3 (tiga) kali penerimaan oleh Penggugat Rekonvensi, yakni:
 - Rp7.000.000,00;
 - Rp12.000.000,00;
 - Rp6.000.000,00;
4. Bahwa, walaupun Penggugat Rekonvensi menerima uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat Rekonvensi, oleh karena pada saat itu terbelit hutang berbunga pada orang lain dan dengan terpaksa Penggugat Rekonvensi mau mengakui hutang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana tersebut Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, selanjutnya pula dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, yang dibuat dimuka Notaries/PPAT Lukman Hakim Gusti S.H;
5. Bahwa, oleh karena dalam salah satu *klausula* dalam perjanjian tersebut pada Pasal 8 terdapat, ketentuan apabila Penggugat Rekonvensi *wanprestasi* menyerahkan barang jaminannya kepada Tergugat Rekonvensi. Bahwa *klausula* tersebut bertentangan hukum dan melanggar hukum yang berlaku, dimana berdasarkan kaidah hukum: %Dalam hal hutang piutang uang dengan barang, suatu barang tetap, kalau yang berhutang melakukan *wanprestasi* tidak dengan otomatis barang-barang tanggungan itu menjadi milik yang menghutangkan.+ (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 401 K/ Sip/1972., Terbit: 1974, Hal. 280-296);
6. Bahwa, lagi pula perjanjian tersebut dibuat tidak dengan sebenarnya, dan dalam keadaan terpaksa dimana saat itu Penggugat Rekonvensi berada pada

Hal. 8 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



posisi yang lemah dan tak berdaya oleh karena terlilit hutang bunga, sehingga mau saja atas kehendak dan keinginan daripada Tergugat Rekonvensi untuk membuat Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, selanjutnya pula dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, yang dibuat dimuka Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti, S.H;

7. Bahwa, dengan demikian membuat Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, yang dibuat dimuka Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti S.H., tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, dan melanggar Pasal 1321 KUHPerdara. Oleh karena Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, harusnya dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Bahwa, sebenarnya Hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), dan telah dibayar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sehingga masih bersisa Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Dan untuk itu Tergugat Rekonvensi mempunyai kewajiban untuk menerima pembayaran uang dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
9. Bahwa, dalam hutang piutang tersebut yang dijadikan jaminan adalah sebidang tanah SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 439/Desa Tenggir., seluas 350 m², diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 September 1999, Nomor 12., tertulis atas nama Norhasanah. Dan apabila telah lunas pembayarannya hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi, mohon agar juga Tergugat Rekonvensi dihukum untuk mengembalikan jaminan hutang piutang *a quo* berupa SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 439/Desa Tenggir., seluas 350 m², diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur tanggal 29 September 1999, Nomor 12., tertulis atas nama Norhasanah. Yang selanjutnya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan *a quo*, SHM Nomor 439/Desa Tenggir tersebut, terakhir tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi;

Bahwa, adalah beralasan pula untuk menghukum Tergugat Rekonvensi dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila lalai melaksanakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Hal. 9 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Bahwa, dan Penggugat Rekonvensi mohon pula agar putusan dalam perkara gugatan balik (*counter claim*) ini nantinya dapat dilaksanakan lebih dahulu, walau ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah terjadi utang piutang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah menerima cicilan pembayaran utang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menerima pengembalian/pembayaran utang dari Penggugat Rekonvensi sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
5. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, dibuat dihadapan Lukman Hakim Gusti, S.H., selaku Notaris adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, dibuat dihadapan Lukman Hakim Gusti, S.H., selaku PPAT adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau orang lain/badan hukum lainnya yang mendapatkan dari padanya untuk mengembalikan SHM Nomor 439/Desa Tenggir., tertulis atas nama Norhasanah kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menyatakan pendaftaran/balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 439/Desa Tenggir., yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan dikembalikan pada keadaan semula menjadi atas nama Norhasanah sebagai pemegang hak yang sah;

Hal. 10 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila lalai menjalankan putusan ini;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada banding, kasasi, ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Subsidiar:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan primair Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Mengabulkan gugatan subsidiar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan secara hukum bahwa hutang piutang antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menerima cicilan pembayaran hutang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar sisa hutangnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Dengan Jaminannya Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005, dibuat dihadapan Lukman Hakim Gusti,S.H., selaku Notaris adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 113/HT/PJ/2005., tanggal 8 Maret 2005, dibuat dihadapan Lukman Hakim Gusti,S.H., selaku



PPAT adalah cacat yuridis dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menghukum Tergugat Rekonvensi atau orang lain/badan hukum lainnya yang mendapatkan dari padanya untuk mengembalikan SHM Nomor 439/Desa Tenggir., tertulis atas nama Norhasanah kepada Penggugat Rekonvensi;
 - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar masing-masing separuh dari biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp861.000,00 (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 63/Pdt/2014/PT.Sby., tanggal 17 April 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 12 Mei 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Mei 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., jo. Nomor 63/PDT/2014/PT.Sby., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 19 Juni 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 2 Juli 2014;

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;

Hal. 12 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak cukup memberikan pertimbangan atau kurang pertimbangan dalam putusannya;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya, bahwa undang undang maupun yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengharuskan setiap putusan memberikan pertimbangan, alasan dan dasar yang cukup. Dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak memberikan alasan dan dasar pertimbangan yang cukup, sehingga bertentangan dengan Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juni 1970, Nomor 638 K/Sip/1969., sebagai berikut; %Mahkamah Agung RI menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi yang kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*);
2. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo tersebut mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan asas yang terkandung dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 Rbg dan Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
3. Bahwa menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insuffisien judgemen)*. Alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan:
 - Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan;
 - Hukum kebiasaan;
 - Yurisprudensi, atau;
 - Doktrin hukum;

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 50 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 yang menyatakan bahwa %Putusan Pengadilan selain memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat dasar tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili+. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim

Hal. 13 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang dikemukakan Para pihak yang berperkara;

4. Bahwa untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 5 Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat;
5. Bahwa bertitik tolak dari pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan yang tidak cukup pertimbangan adalah masalah yuridis. Akibatnya, putusan yang demikian dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi. Hal itu ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2461 K/Pdt/1984., *Judex Facti* dianggap salah menerapkan hukum dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak saksama dan tidak rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam persidangan;
6. Bahwa dengan demikian, maka Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan, oleh karena tidak cukup memberikan pertimbangan atau kurang pertimbangan dalam putusannya;

Keberatan Kedua:

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas isi Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya halaman 9 (sembilan) yang pada intinya mempertimbangkan;

...bahwa Putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru menerapkan hukum karena dengan begitu saja mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 31 Oktober 2013, Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat/Pembanding tanpa memberikan pertimbangan yang memadai sehingga terkesan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya asal comot saja tanpa mempertimbangkan materi yang menjadi masalah dalam perkara ini, sebagaimana tertuang dalam gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat serta memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Pemohon Kasasi;
2. Bahwa pengambilalihan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo tersebut adalah jelas membuktikan bahwa *Judex Facti*

Hal. 14 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Pengadilan Tinggi Surabaya tidak mempertimbangkan segala sesuatunya dengan *fair*, benar dan baik berdasarkan hukum, juga tidak mempertimbangkan secara cukup dan saksama. Oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak mempertimbangkan sama sekali memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Pemohon Kasasi;

Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum pembuktian, Oleh karena telah mengambil alih Pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah memutus bertentangan dengan Pasal 163 HIR;

1. Bahwa menurut keterangan saksi Parikesit dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 24 poin 4 dan 5 menyatakan bahwa pada mulanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai hubungan hutang dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu mulanya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai hutang kepada B. Hj. Amir sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) karena tidak bisa bayar lalu B. Hj. Amir diarahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk meminjam uang buat mengembalikan pinjaman sebelumnya. Selanjutnya saksi Parikesit menerangkan bahwa awalnya setahu saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Saksi Parikesit tidak pernah menerangkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah berutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebanyak dua kali, yang ada hanyalah hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi awalnya sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan sebelumnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai hutang kepada B. Hj. Amir sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) bukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa menurut keterangan saksi Budiyanto alias Totok dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 26 poin 4 menyatakan bahwa saksi tahu dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ia pinjam lagi ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jaminan sertifikat

Hal. 15 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



hak milik lalu tidak bisa bayar pinjam lagi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk menutupi utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan perjanjian kembali sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Saksi Budiyanto alias Totok hanya tahu dari atau mendengar dari cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kalau untuk membayar utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ia pinjam lagi ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jaminan sertipikat hak milik lalu tidak bisa bayar pinjam lagi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). keterangan saksi Budiyanto alias Totok tersebut di atas tidak dapat dijadikan alat bukti oleh karena diperoleh dari cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*testimonium de auditu*);

3. Bahwa berdasarkan fakta dari bukti P.2, P.3, P.4 dan T.1 serta keterangan saksi Tergugat yaitu saksi Parikesit dan saksi Budiyanto alias Totok, tidak dapat diperoleh alat bukti yang menyatakan %a.sebelum menandatangani perjanjian hutang piutang dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi posisinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan telah berutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.....+, hanya keterangan saksi Parikesit saja yang menerangkan %bahwa awalnya setahu saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi+, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ditambah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) atukah ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga menjadi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), saksi Parikesit tidak mengetahui hal itu;
4. Dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 34 Paragraf 3, yang menyatakan bahwa %a.mengenai kondisi ekonomi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelum menandatangani perjanjian hutang piutang dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi posisinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan telah berutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.....+tidak didukung oleh alat bukti apapun, sehingga hanya merupakan karangan atau imajinasi Majelis Hakim belaka, oleh

Hal. 16 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



karenanya Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang membuat pertimbangan demikian harus dibatalkan;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 yang menyatakan bahwa %a.diketahui dalam klausula-klausula yang diperjanjikan sebenarnya tidak patut dan bertentangan dengan kemanusiaan (*onredelijke contracts voorwaarden*).....+ hanyalah karangan cerita semata dari Majelis Hakim tanpa didukung oleh alat bukti, oleh karena Majelis Hakim tidak dapat menunjukkan klausula-klausula yang mana? Pasal berapa? dalam perjanjian bukti P.2 dan P.3 yang tidak patut dan bertentangan dengan kemanusiaan (*onredelijke contracts voorwaarden*) sehingga Majelis Hakim harus membatalkan perjanjian bukti P.2 dan P.3 tersebut, oleh karenanya Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang membuat pertimbangan demikian harus dibatalkan;
6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, oleh karena pertimbangan Putusan *Judex Facti* tersebut tidak didukung oleh alat bukti apapun atau dengan kata lain pertimbangan *Judex Facti* sama sekali tidak berdasarkan alat bukti yang sah, sehingga bertentangan dengan Pasal 163 HIR yang menyatakan bahwa %a barang siapa yang menyatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu+. Maka Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang membuat pertimbangan demikian harus dibatalkan;

Keberatan Keempat:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum pembuktian yaitu mengenai alat bukti persangkaan, Oleh karena telah mengambil alih pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah salah menerapkan alat bukti persangkaan, oleh karena bertentangan dengan Pasal 1922 KUH Perdata dan Pasal 173 HIR;

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN. Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 yang menyatakan bahwa %a.pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwangpositie*), tanpa ada pilihanlain kecuali mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat memberatkan karenanya menurut majelis menjadikan suatu alat bukti persangkaan bagi hakim adanya

Hal. 17 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena keunggulan ekonomis (*ekonomice overwicht*) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena keunggulan ekonomis tersebut sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan terpaksa menandatangani bukti P.2 dan P.3 dalam kedudukannya sebagai pihak pada waktu itu dalam posisi lemah yang dimilikinya;+hanyalah dongeng dan karangan cerita semata serta menunjukkan subjektifitas Majelis Hakim dalam memutus perkara *a quo*, oleh karena perjanjian bukti P.2 dan P.3 dirumuskan secara bersama-sama dengan syarat-syarat yang juga ditentukan bersama-sama oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di hadapan Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyodorkan kontrak baku atau daraf perjanjian apapun kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelum bukti P.2 dan P.3 ditandatangani, melainkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merumuskan secara bersama-sama dengan syarat-syarat yang juga ditentukan bersama-sama dalam perjanjian hutang piutang tersebut sebagaimana tertuang dalam bukti P.2 dan P.3;

2. Bahwa KUH Perdata pada prinsipnya tidak menganut asas *in ius Pretium*+ yaitu ajaran yang mengatakan bahwa untuk sahnya perjanjian timbal balik harus dipenuhi syarat keseimbangan yang patut antara prestasi dan kontra prestasi. Hal itu juga dapat kita simpulkan dari Pasal 1320 yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, disana tidak disebutkan syarat *keeseimbangan prestasi*+. Jadi untuk menentukan adanya penyalahgunaan keadaan, tidak cukup hanya mengemukakan adanya ketidakseimbangan prestasi, yang penting justru harus dikemukakan dan dibuktikan adanya tindakan penyalahgunaan keadaan, yang mengakibatkan adanya ketidakseimbangan prestasi yang tidak patut. Harus dibuktikan bahwa ketidakseimbangan prestasi yang menyolok karena adanya tekanan keadaan, yang oleh salah satu pihak disalahgunakan. Tekanan keadaan dan ketidakseimbangan saja tidak cukup, yang penting justru dibuktikan adanya *penyalahgunaan* dari keadaan *secara ekonomis atau psikologis tertekan*+ itu (kesimpulan H.P Panggabaien atas keputusan HR 13 Juni 1975, dalam perkara *Bluijssen-Kohlhorn*+ dan Ares HR 29 Mei 1964, dimuat dalam Varia Peradilan tahun IV Nomor 70, Juli 1991. Hal. 139-141);
3. Bahwa andai kata benar *quod non*, hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya

Hal. 18 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan kembali sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka masih banyak pilihan lain untuk menolak janji yang demikian, oleh karena dengan objek jaminan rumah yang nilainya ditaksir Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut, menurut logika berfikir orang normal pada umumnya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan sangat mudah akan dapat memilih bank-bank yang ada di Situbondo sebagai kreditur untuk mendapatkan pinjaman sebesar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan objek jaminan rumah yang nilainya ditaksir Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut;

4. Bahwa jika dibaca dengan teliti ketentuan Pasal 1922 KUH Perdata maupun Pasal 173 HIR, cara menarik kesimpulan alat bukti persangkaan yang memenuhi syarat formil, dapat dikemukakan sebagai berikut:
 - a. Pertama-tama beranjak atau bertitik tolak dari data atau fakta yang telah terbukti dalam persidangan, untuk menyikap atau mengungkap fakta yang belum diketahui;
 - b. Cara mengungkapkannya dengan jalan menarik kesimpulan dari fakta yang sudah ada dan terbukti tersebut;
5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 yang menyatakan bahwa %a.pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwangpositie*), tanpa ada pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat memberatkan karenanya menurut majelis menjadikan suatu alat bukti persangkaan bagi hakim adanya bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena keunggulan ekonomis (*ekonomice overwicht*) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi,+ adalah pertimbangan yang keliru dalam menggunakan alat bukti persangkaan, oleh karena menurut ketentuan Pasal 1922 KUHPerdata maupun Pasal 173 HIR cara menarik kesimpulan alat bukti persangkaan yang memenuhi syarat formil yaitu bertitik tolak dari data atau fakta yang telah terbukti dalam persidangan, untuk menyikap atau mengungkap fakta yang belum diketahui dan cara mengungkapkannya dengan jalan menarik kesimpulan dari fakta yang sudah ada dan terbukti tersebut;
6. Bahwa dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 tersebut, Majelis Hakim menarik kesimpulan sebagai alat bukti persangkaan berdasarkan:

Hal. 19 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



- a. Mengenai kondisi ekonomi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelum menandatangani perjanjian hutang piutang dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi posisinya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan telah berutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, padahal tidak ada alat bukti apapun yang dapat membuktikan bahwa sebelum ditandatanganinya bukti P.2, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan telah berutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Yang ada hanya keterangan saksi Parikesit saja yang menerangkan bahwa awalnya setahu saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ditambah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ataukah ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga menjadi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), saksi Parikesit tidak mengetahui hal itu. Andaikata keterangan yang belum jelas tersebut dianggap sebagai alat bukti, maka harus didukung oleh alat bukti lain agar memenuhi batas minimal pembuktian (*unus testis uullus testis*). Sedangkan keterangan saksi Budiyanto alias Totok dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 26 poin 4 menyatakan bahwa saksi tahu dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ia pinjam lagi ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jaminan sertipikat hak milik lalu tidak bisa bayar pinjam lagi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk menutupi utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan perjanjian kembali sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Saksi Budiyanto alias totok hanya tahu dari atau mendengar dari cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kalau untuk membayar utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ia pinjam lagi ke Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan jaminan sertipikat hak milik lalu tidak bisa bayar pinjam lagi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). keterangan saksi Budiyanto alias Totok tersebut di atas tidak

Hal. 20 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



- dapat dijadikan alat bukti oleh karena diperoleh dari cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*testimonium de auditu*);
- b. Diketahui dalam klausula-klausula yang diperjanjikan sebenarnya tidak patut dan bertentangan dengan kemanusiaan (*onredelijke contracts voorwarden*). Akan tetapi Majelis hakim tidak dapat menunjukkan klausula-klausula yang mana? pasal berapa? dalam perjanjian bukti P.2 dan P.3 yang tidak patut dan bertentangan dengan kemanusiaan (*onredelijke contracts voorwarden*) sehingga Majelis Hakim harus membatalkan perjanjian bukti P.2 dan P.3 tersebut;
- c. Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai debitur berada dalam keadaan tertekan (*dwangpositie*), tanpa ada pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian dengan syarat-syarat memberatkan. Padahal dalam pembuatan perjanjian bukti P.2 dan P.3 dirumuskan secara bersama-sama dengan syarat-syarat yang juga ditentukan bersama-sama oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di hadapan Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah menyodorkan kontrak baku atau draf perjanjian apapun kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebelum bukti P.2 dan P.3 ditandatangani, melainkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merumuskan secara bersama-sama dengan syarat-syarat yang juga ditentukan bersama-sama dalam perjanjian hutang piutang tersebut sebagaimana tertuang dalam bukti P.2 dan P.3, hal itu juga didukung oleh keterangan saksi Budiyanto alias Totok pada putusan halaman 28 yang menyatakan saksi tidak mengetahui secara jelas perjanjian yang dibuat di Notaris Lukman karena saksi hanya menunggu diluar saja;

Bahwa atas ketiga alasan-alasan tersebut kemudian Majelis Hakim memaksakan kehendaknya untuk menarik kesimpulan dalam pertimbangannya dengan cara menjadikan suatu alat bukti persangkaan bagi hakim adanya bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), meskipun ketiga alasan tersebut di atas bukanlah suatu fakta, karena tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam persidangan. Dengan demikian alat bukti persangkaan yang digunakan Majelis Hakim dalam pertimbangan Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 tersebut, tidak memenuhi syarat formil sebagaimana

Hal. 21 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



dimaksud dalam Pasal 1922 KUH Perdata maupun Pasal 173 HIR, oleh karena tidak bertitik tolak dari data atau fakta yang telah terbukti dalam persidangan, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan;

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa tidak ada penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis (*ekonomice overwicht*) dalam pembuatan perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 sehingga terhadap perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 harus dinyatakan sah dan mengikat;

Keberatan Kelima:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, Oleh karena telah mengambil alih pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah bertentangan dengan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1321 *jo.* Pasal 1324 KUH Perdata *jo.* Pasal 1454 KUH Perdata;

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 Paragraf 2 menyatakan bahwa ~~M~~Menimbang, bahwa dengan telah terdapat adanya penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis (*ekonomice overwicht*) antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 maka menurut majelis terhadap syarat subjektif Pasal 1320 KUH Perdata khusus mengenai bentuk kesepakatan tidaklah terpenuhi karena kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan kesepakatan yang diberikan dengan paksa (*contradictio interminis*) sehingga terhadap perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 menjadi batal demi hukum dengan sendirinya, haruslah dibatalkan. Oleh karena tidak ada penyalahgunaan karena keunggulan ekonomis (*ekonomice overwicht*) dalam pembuatan perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3;
2. Bahwa Majelis Hakim tidak konsisten dalam menentukan tidak terpenuhinya kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, awalnya majelis hakim menentukan tidak terpenuhinya kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis yang sama sekali tidak terbukti dalam persidangan. Kemudian Majelis Hakim menentukan bahwa tidak terpenuhinya kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena diberikan dengan paksa (*contradictio interminis*), sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya

Hal. 22 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 35 Paragraf 1 yang menyatakan bahwa %a..menurut majelis terhadap syarat subjektif Pasal 1320 KUH Perdata khusus mengenai bentuk kesepakatan tidaklah terpenuhi karena kesepakatan yang diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan kesepakatan yang diberikan dengan paksa (*contradictio interminis*) sehingga terhadap perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 menjadi batal demi hukum dengan sendirinya+;

3. Bahwa menurut Pasal 1324 KUH Perdata menyatakan %paaksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berfikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata+;
4. Bahwa menurut Pasal 1454 KUH Perdata menyatakan %dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek waktu itu adalah 5 (lima) tahun. Waktu tersebut mulai berlaku: dalam halnya paksaan sejak hari paksaan itu telah berhenti+;
5. Bahwa dengan demikian andaikata benar *quod non*, kesepakatan dalam perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 diberikan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi karena adanya paksaan sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut, maka tuntutan pembatalan perjanjian yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 telah daluwarsa atau lewat waktu berdasarkan Pasal 1454 KUHPerdata, oleh karena tuntutan pembatalannya telah lebih dari 5 (lima) tahun, sebab perjanjian tersebut ditandatangani pada tanggal 8 Maret 2005, sedangkan tuntutan pembatalan perjanjian dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baru diajukan tanggal 22 Juli 2013;
6. Bahwa selain itu andai kata benar *quod non*, kesepakatan dalam perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 diberikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena adanya penyalahgunaan keadaan ekonomi (yang dianggap sebagai cacat kehendak keempat setelah kekhilafan, paksaan atau penipuan sebagaimana dimaksud Pasal 1321 KUH Perdata) sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut, maka tuntutan pembatalan perjanjian yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap perjanjian tertulis bukti P.2 dan P.3 berdasarkan penafsiran sistematis dan penafsiran analogi terhadap ketentuan Pasal 1320 *jo.* Pasal 1321 *jo.* Pasal 1454 KUHPerdata telah pula daluwarsa atau lewat waktu berdasarkan Pasal

Hal. 23 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



1454 KUHPerdata, oleh karena tuntutan pembatalannya telah lebih dari 5 (lima) tahun, sebab perjanjian tersebut ditandatangani pada tanggal 8 Maret 2005, sedangkan tuntutan pembatalan perjanjian dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baru diajukan tanggal 22 Juli 2013;

Keberatan Keenam:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum pembuktian alat bukti akta otentik, Oleh karena telah mengambil alih Pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah bertentangan dengan Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR;

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 36-37 Paragraf 5 menyatakan bahwa %Menimbang, bahwa dari keterangan saksi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu saksi Sadjadi, S.H., dan saksi Djoko Suwandi dengan alat bukti tertulis P.1 *vide* P.4 tidak ada fakta yang menerangkan mengenai besaran jumlah hutang selain yang tertulis dalam bukti perjanjian P.2 berupa Perjanjian Hutang Dengan Jaminan Nomor 9., tanggal 8 Maret 2005;+ adalah pertimbangan yang keliru dan mengingkari kebenaran, oleh karena saksi Sadjadi,S.H., saat diperiksa di persidangan pernah menerangkan bahwa %setahu saksi hutang piutang antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan agunan/jaminan tanah dan rumah yang terletak di Desa Tanggir dengan luas dan batasnya saksi tidak tahu;+ Keterangan saksi Sadjadi,S.H., tersebut juga tercatat dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 21 poin empat. Selain itu tidak hanya bukti perjanjian P.2 yang menerangkan mengenai besaran jumlah hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi bukti P.3 dan bukti P.4 juga telah menerangkan mengenai besaran jumlah hutang Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tertanda P.2, P.3 dan P.4 kesemuanya adalah akta otentik. Mengenai syarat sahnya akta otentik yang bersifat partai sebagaimana bukti P.2 dan P.3 adalah sebagai berikut:

Hal. 24 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



- Syarat Formil:

Terdapat beberapa syarat formil yang harus terpenuhi untuk mendukung keabsahan akta otentik atau akta Notaris adalah sebagai berikut:

a. Dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;

Bahwa bukti P.2 dan P.3 telah dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti;

b. Dihadiri Para pihak;

Bahwa sebagaimana keterangan saksi Parikesit dan keterangan saksi Budiyanto alias Totok yang menyatakan bahwa saksi Parikesit dan saksi Budiyanto alias Totok sama-sama mengantar Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pergi ke Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti untuk menandatangani perjanjian bukti P.2, meskipun saksi-saksi tersebut tidak mengetahui apa yang dibicarakan didalam dengan ke Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti;

c. Kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat;

Bahwa sebagaimana bukti P.2 pada halaman 2 (dua) telah tertulis secara jelas bahwa Notaris Lukman Hakim Gusti telah mengenal Para pihak dalam hal ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

d. Dihadiri oleh dua orang saksi;

Bahwa pada bagian akhir akta bukti P.2 dan P.3 telah tertulis secara jelas bahwa terdapat dua orang saksi yaitu saksi Yayuk Yuniarsih dan saksi Agung Hariyanto yang menyaksikan akad hutang piutang maupun pemberian jaminan antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

e. Menyebut identitas Notaris (pejabat), penghadap dan Para saksi;

Bahwa dalam bukti P.2 dan P.3 telah pula tertulis dengan jelas bahwa mengenai identitas Notaris (pejabat), penghadap dan Para saksi;

f. Menyebut tempat, hari, bulan dan tahun pembuatan akta;

Bahwa bukti P.2 dan P.3 telah ditandatangani oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihadapan Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti dan Para saksi, pada hari selasa tanggal 8 Maret 2005, di Situbondo;

g. Notaris membacakan akta dihadapan Para penghadap;

Bahwa pada bagian akhir akta bukti P.2 dan P.3 telah tertulis secara jelas bahwa Notaris/PPAT Lukman Hakim Gusti telah membacakan

Hal. 25 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



dan menjelaskan isi akta bukti P.2 dan P.3 kepada Para pihak dalam hal ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

h. Ditandatangani semua pihak;

Bahwa pada bagian akhir bukti P.2 dan P.3 telah pula terdapat tanda tangan Notaris (pejabat), penghadap dan Para saksi;

i. Penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagian penutup akta; Bahwa mengenai hal tersebut juga telah tercatat secara jelas pada akhir akta bukti P.2 dan P.3;

- Syarat *Materiil*;

a. Berisi keterangan kesepakatan Para pihak;

Bahwa bukti P.2 adalah kesepakatan mengenai hutang piutang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang diberikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, sedangkan bukti P.3 adalah akta pemberian hak tanggungan yang berisi kesepakatan Para pihak bahwa perjanjian hutang piutang (bukti P.2) dijamin dengan rumah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

b. Isi keterangan perbuatan hukum;

Bahwa dalam bukti P.2 dan P.3 mengenai perbuatan hukum atau tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang bersegi dua yaitu hutang piutang;

c. Pembuatan akta sengaja dimaksudkan sebagai bukti;

Pada dasarnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang menghadap pejabat Notaris/PPAT, agar dibuat akta bukti P.2 dan P.3 sesuai dengan ketentuan yang mereka kehendaki, dengan sendirinya melekat kesengajaan bahwa akta tersebut akan dipergunakan sebagai bukti mengenai perbuatan atau hubungan hukum yang mereka terangkan atau sepakati. Kesengajaan itu sebagai langkah preventif terhadap kemungkinan terjadinya persengketaan dibelakang hari antara mereka;

3. Bahwa oleh karena bukti P.2 dan P.3 telah memenuhi syarat sahnya akta otentik yang bersifat partai, baik syarat *formil* maupun *materiil*, maka dengan demikian tidak ada alasan bagi Majelis Hakim untuk membatalkan bukti P.2 dan P.3 sebagai akta otentik, sehingga bukti P.2 dan P.3 harus dinyatakan sah dan mengikat;

Keberatan Ketujuh:

Hal. 26 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum pembuktian alat bukti saksi, Oleh karena telah mengambil alih Pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah bertentangan dengan Pasal 170 HIR dan Pasal 1908 KUH Perdata;

1. Bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 37 Paragraf 1 menyatakan bahwa ~~M~~Menimbang, bahwa menurut majelis dari alat bukti yang diajukan oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu bukti tertulis T.1 berupa kuitansi penerimaan uang dari Norhasanah (Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi) kepada sdr. Rusnadi W (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 15 Februari 2006 dan keterangan saksi Parikesit yang menerangkan bahwa saksi mengetahui sendiri Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sdr Norhasanah) memiliki hutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi) karena saksi sering kali diajak oleh sdr Norhasanah, pada awalnya hutang sdr Norhasanah hanya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali tahap pencairan yaitu pertama dibayarkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ketika pencairan tersebut saksi melihat sendiri diserahkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., pencairan kedua sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) hal tersebut diketahui saksi dari Norhasanah, kemudian pencairan ketiga saksi melihat sendiri penyerahan uang pinjaman sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), pada hari itu juga selesai pencairan pinjaman yang ketiga+ sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sdr. Norhasanah, saksi dan saksi Budiyanto secara bersama-sama pergi menuju Notaris Lukman untuk membuat akta Notaris, ketika perjalanan menuju Notaris, saksi yang sedang berboncengan dengan sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., diberitahu agar tidak mengungkit jumlah pinjaman nantinya dikantor Notaris kalau pinjaman hutang Tergugat yang senyatanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dikembalikan menjadi

Hal. 27 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akhirnya sejumlah itu tertulis dalam akta Notaris, bahwa saksi mengetahui pinjaman Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut telah diangsur 2 kali masing-masing Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh anak Tergugat bernama Sandi akan tetapi hanya 1 (satu) cicilan/angsuran yang diberi kuitansi oleh Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi.,;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 37 Paragraf 1 tersebut di atas adalah pertimbangan yang direayasa tanpa didukung oleh alat bukti. Oleh karena menurut saksi Parikesit hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi senyatanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dikembalikan menjadi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian saksi Parikesit dalam persidangan yang tercatat pula dalam Putusan Majelis Hakim Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 24 poin 5 menerangkan bahwa awalnya setahu saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) ditambah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ataukah ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga menjadi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), saksi Parikesit tidak mengetahui hal itu, sehingga keterangan saksi Parikesit mengenai besaran jumlah hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut menjadi tidak jelas dan berdiri sendiri, oleh karenanya tidak layak dijadikan sebagai alat bukti;
3. Bahwa saksi Parikesit dalam persidangan yang tercatat pula dalam Putusan Majelis Hakim Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 25 poin 9 menerangkan bahwa setelah pembayaran pinjaman yang ketiga saksi bersama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan saksi Budiyanto alias Totok pergi ke Notaris Lukman untuk dibuat perjanjiannya, peristiwa itu terjadi sekitar tahun 2006 sebelum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pergi ke Arab Saudi. Menurut keterangan saksi Parikesit peristiwa pembuatan perjanjian utang piutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat

Hal. 28 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Konvensi/Tergugat Rekonvensi terjadi sekitar tahun 2006, padahal yang sebenarnya menurut bukti P.2 terjadi pada tanggal 8 Maret 2005;

4. Bahwa terdapat pertentangan antara keterangan saksi Parikesit dengan alat bukti otentik tertanda tertanda P.2, P.3 dan P.4, baik mengenai besaran jumlah hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun mengenai peristiwa pembuatan perjanjian utang piutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian maka keterangan saksi Parikesit tersebut menurut ketentuan Pasal 170 HIR dan Pasal 1908 KUH Perdata tidak memenuhi syarat materiil sebagai alat bukti, oleh karenanya tidak sah sebagai alat bukti, akibatnya tidak memiliki nilai kekuatan pembuktian;

Keberatan Kedelapan:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum pembuktian, Oleh karena telah mengambil alih Pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah bertentangan dengan asas *unus testis nullus testis* dan asas *testimudium de auditu* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 HIR jo.1905 KUH Perdata dan Pasal 171 HIR jo.1907 KUH Perdata;

1. Bahwa Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 37-38 menyatakan bahwa %a.pada hari itu juga selesai pencairan pinjaman yang ketiga+ sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sdr. Norhasanah, saksi dan saksi Budiyanto secara bersama-sama pergi menuju Notaris Lukman untuk membuat akta Notaris, ketika perjalanan menuju Notaris, saksi yang sedang berboncengan dengan sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., diberitahu agar tidak mengungkit jumlah pinjaman nantinya dikantor Notaris kalau pinjaman hutang Tergugat yang senyatanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dikembalikan menjadi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akhirnya sejumlah itu tertulis dalam akta Notaris, adalah karangan dari Majelis Hakim sendiri tanpa didukung oleh alat bukti, oleh karena keterangan saksi Parikesit di dalam persidangan yang dicatat pula dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 24 sampai dengan halaman 26 tidak pernah menerangkan bahwa %a.ketika perjalanan menuju Notaris, saksi yang sedang berboncengan dengan sdr. Rusnadi Wijaya S.Pd., M.Pdi., diberitahu agar tidak mengungkit jumlah pinjaman nantinya dikantor

Hal. 29 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Notaris kalau pinjaman hutang Tergugat yang senyatanya Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dikembalikan menjadi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akhirnya sejumlah itu tertulis dalam akta Notaris, keterangan saksi Parikesit di dalam persidangan yang dicatat pula dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 24 sampai dengan halaman 26, tidak pernah menerangkan bahwa ketika dalam perjalanan pergi menuju Notaris Lukman saksi berboncengan dengan sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., atau sebaliknya dan apapula yang sedang dibicarakan dalam perjalanan tidak pernah terungkap dalam persidangan (*vide*; putusan halaman 24 sampai dengan 26);

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 38 menyatakan bahwa ~~%a~~ bahwa saksi mengetahui pinjaman Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut telah diangsur 2 kali masing-masing Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh anak Tergugat bernama Sandi akan tetapi hanya 1 (satu) cicilan/angsuran yang diberi kuitansi oleh Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., terlalu mangada-ada dan dibuat-buat serta tidak didukung oleh alat bukti apapun, oleh karena saksi Parikesit dalam persidangan tidak pernah mengetahui bahwa pinjaman Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diangsur sebanyak 2 kali. Adapaun keterangan saksi Parikesit dalam persidangan yang dicatat pula dalam dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 25 adalah sebagai berikut: ~~%b~~ bahwa setahu saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pernah mencicil pinjamannya sebanyak dua kali masing-masing sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena yang menerima pengiriman uangnya adalah sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebelum membayarnya sdr. Sandi selalu bilang dulu kepada saksi, akan tetapi pembayaran cicilan tersebut hanya ada satu bukti kwitansinya yaitu untuk pembayaran kedua saja sedangkan yang pertama tidak diberi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Dari keterangan saksi Parikesit tersebut dapat disimpulkan bahwa saksi Parikesit tidak pernah mengetahui sendiri pembayaran cicilan yang dilakukan sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, saksi Parikesit hanya mendengar dari cerita sdr Sandi karena sebelum membayarnya sdr. Sandi selalu bilang dulu kepada saksi, mengenai

Hal. 30 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



diterima tidaknya pembayaran cicilan tersebut oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi saksi tidak mengetahuinya, sehingga keterangan saksi Parikesit tidak dapat dinilai sebagai alat bukti karena berasal dari cerita sdr Sandi (*testimudium de auditu*);

3. Bahwa bukti pembayaran cicilan oleh sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya berupa kwitansi tertanggal 15 Februari 2006, tertanda T.1 tanpa didukung oleh saksi yang melihat, mengalami dan mendengar sendiri peristiwa pembayaran cicilan oleh sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, padahal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membantahnya. Dengan demikian pembayaran cicilan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) oleh sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya dibuktikan dengan satu alat bukti yaitu kwitansi tertanggal 15 Februari 2006, tertanda T.1, sehingga alat bukti yaitu kwitansi tertanggal 15 Februari 2006, tertanda T.1 tersebut hanya berkualitas sebagai alat bukti permulaan dan masih membutuhkan dukungan dari alat bukti lain, akan tetapi oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam membuktikan adanya pembayaran cicilan oleh sdr Sandi hanya menggunakan alat bukti kwitansi tertanggal 15 Februari 2006, tertanda T.1 (bukan akta otentik) tanpa menambah alat bukti lain, maka peristiwa pembayaran cicilan oleh sdr Sandi anak dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dianggap tidak terbukti, sebab alat bukti kwitansi tertanggal 15 Februari 2006, tertanda T.1 tidak memenuhi batas minimal pembuktian (*unus testis nullus testis*);
4. Bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 38 Paragraf 1 menyatakan bahwa ~~M~~Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut di atas diperkuat pula dengan keterangan saksi Budiyanto alias Totok yang telah menerangkan bahwa saksi pernah diajak oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sdr. Norhasanah) untuk meminjam uang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi.) sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan syarat dikembalikan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) karena tidak bisa membayar akhirnya sdr Norhasanah meminjam uang ke orang lain sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk membayar pinjaman

Hal. 31 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



tersebut sdr Norhasanah juga tidak bisa membayarnya lagi akhirnya kembali meminjam kepada sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hal tersebut diketahui saksi dari Norhasanah, kemudian karena sdr Norhasanah membutuhkan biaya untuk pergi bekerja ke Arab Saudi akhirnya sdr Norhasanah meminjam uang lagi kepada sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan dibayarkan secara bertahap pertama dibayar oleh sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), pencairan kedua sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), kemudian pencairan ketiga saksi juga menyaksikan sendiri sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), setelah pencairan tersebut bersama dengan saksi Parikesit, sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., , dan sdr Norhasanah, pergi ke Notaris Lukman untuk menandatangani akta, ketika menuju Notaris, saksi diberitahu oleh sdr Norhasanah kalau hutang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut akan dikembalikan menjadi Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertipikat rumah yang ditempati oleh sdr Norhasanah;

5. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 38 Paragraf 1 yang menyatakan bahwa ~~Menimbang~~, bahwa keterangan saksi tersebut di atas diperkuat pula dengan keterangan saksi Budiyanto alias Totok yang telah menerangkan bahwa saksi pernah diajak oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sdr Norhasanah) untuk meminjam uang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi.,) sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan syarat dikembalikan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) karena tidak bisa membayar akhirnya sdr Norhasanah meminjam uang ke orang lain sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)....+ haruslah dibatalkan, oleh karena pertimbangan tersebut hanya berdasarkan dari keterangan saksi Budiyanto alias Totok saja tanpa didukung alat bukti lain, sehingga keterangan dari saksi Budiyanto alias Totok tersebut hanya

Hal. 32 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



berkualitas sebagai bukti permulaan dan tidak memenuhi batas minimal pembuktian (*unus testis nullus testis*);

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 38 Paragraf 1 yang menyatakan bahwa % untuk membayar pinjaman tersebut sdr Norhasanah juga tidak bisa membayarnya lagi akhirnya kembali meminjam kepada sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) hal tersebut diketahui saksi dari Norhasanah,...+haruslah pula dibatalkan, oleh karena pertimbangan tersebut berdasarkan keterangan saksi Budiyanto alias Totok yang berasal cerita dari Norhasanah atau Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*testimunium de auditu*);
7. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 38 Paragraf 1 yang menyatakan bahwa %...kemudian karena sdr Norhasanah membutuhkan biaya untuk pergi bekerja ke Arab Saudi akhirnya sdr Norhasanah meminjam uang lagi kepada sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan dibayarkan secara bertahap pertama dibayar oleh sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd., M.Pdi., , sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), pencairan kedua sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), kemudian pencairan ketiga saksi juga menyaksikan sendiri sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah),+ patut pula untuk dibatalkan, oleh karena andaikata benar quod non dari sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., hanya memberikan pinjaman sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali pencairan, maka saksi Budiyanto alias Totok hanya mengetahui pencairan yang ketiga saja dari sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., kepada sdr Norhasanah sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), sedangkan pencairan yang pertama dan yang kedua saksi tidak mengetahuinya;
8. Bahwa hanya saksi Parikesit saja yang mengetahui pencairan pinjaman yang pertama dan kedua dari sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., kepada

Hal. 33 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



sdr Norhasanah, sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantah keterangan saksi tersebut, dengan demikian fakta mengenai pencairan pinjaman yang pertama dan kedua dari sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., kepada sdr Norhasanah yang hanya dibuktikan dengan satu alat bukti yaitu keterangan saksi Parikesit tanpa didukung oleh alat bukti lain, haruslah dianggap tidak terbukti, karena keterangan saksi Parikesit saja tanpa didukung oleh alat bukti lain tidak memenuhi asas minimum pembuktian (*unus testis nullus testis*);

9. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 39, yang menyatakan bahwa %a...setelah pencairan tersebut bersama dengan saksi Parikesit, sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., dan sdr Norhasanah, pergi ke Notaris Lukman untuk menandatangani akta, ketika menuju Notaris, saksi diberitahu oleh sdr Norhasanah kalau hutang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut akan dikembalikan menjadi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah yang ditempati oleh sdr Norhasanah+, pertimbangan tersebut harus pula dibatalkan oleh karena keterangan saksi Budiyanto alias Totok yang menyatakan %kalau hutang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut akan dikembalikan menjadi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat rumah yang ditempati oleh sdr Norhasanah+hanya berasal cerita dari Norhasanah atau Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi (*testimunium de auditu*);
10. Bahwa menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 39 Paragraf 1 menyatakan bahwa %Menimbang, bahwa setelah mengkonstatir antara jawaban dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan bukti tertulis yaitu T.1 dan keterangan saksi Parikesit serta saksi Budiyanto alias Totok yang sebagaimana yang diamanatkan Pasal 163 HIR pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalihnya bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah memiliki perjanjian hutang kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka haruslah dianggap bahwa hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan untuk adilnya karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru mengangsur sebanyak 1 (satu) kali sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagaimana bukti T.1

Hal. 34 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



dan belum terbayarnya sisi utang selebihnya, maka Tergugat Konvensi/ Peggugat Rekonvensi dibebani sisa utang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), oleh karenanya menurut majelis Tergugat Konvensi/ Peggugat Rekonvensi diwajibkan untuk melunasi hutangnya kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)±;

11. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut haruslah dibatalkan oleh karena salah dalam menerapkan hukum pembuktian. Bahwa utang Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sebenarnya adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) berdasarkan alat bukti akta otentik P.2 dan P.3, serta pengakuan dari Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi dalam jawabanya tertanggal 22 Juli 2013, pada halaman 6 (enam) yang dimuat pula dalam Putusan Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 14-15, menyatakan bahwa dalam dan saat perkara ini berjalan, pada saat mediasi melalui Hakim Mediator Pengadilan Negeri Situbondo, sebagai bentuk iktikad baik menyelesaikan permasalahan ini, Norhasanah (Tergugat Konvensi) akan menyelesaikan dan akan membayar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), namun pihak Rusnadi Wijaya (Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak mau menerimanya± dalam jawaban tersebut telah dijelaskan bahwa Norhasanah (Tergugat Konvensi) hanya akan membayar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) disebabkan karena Norhasanah (Tergugat Konvensi) telah merasa membayar/mencicil hutangnya kepada Rusnadi Wijaya (Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebanyak 2 kali masing-masing Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sehingga keseluruhan berjumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
12. Bahwa berdasarkan alat bukti akta otentik P.2 dan P.3. serta pengakuan dari Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi dalam Jawabanya tertanggal 22 Juli 2013, pada halaman 6 (enam) yang dimuat pula dalam putusan halaman 14-15 tersebut, telah terungkap fakta yang tak terbantahkan lagi bahwa utang Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang sebenarnya adalah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
13. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo dalam Putusannya Nomor 02/ Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, pada halaman 39 Paragraf 1 menyatakan bahwa %..hutang Tergugat Konvensi/Peggugat Rekonvensi kepada Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebesar

Hal. 35 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan untuk adilnya karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru mengangsur sebanyak 1 (satu) kali sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagaimana bukti T.1 dan belum terbayarnya sisi utang selebihnya, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dibebani sisa utang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), oleh karenanya menurut majelis Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diwajibkan untuk melunasi hutangnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) berdasarkan bukti tertulis yaitu T.1 dan keterangan saksi Parikesit serta saksi Budiyanto alias Totok, padahal yang sebenarnya ketiga alat bukti tersebut tidak ada kaitannya dan tidak dapat membuktikan pertimbangan majelis hakim tersebut;

14. Bahwa bukti tertulis T.1: hanya dapat membuktikan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru mengangsur sebanyak 1 (satu) kali sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Namun bukti tertulis T.1 tersebut tidak didukung oleh alat bukti lain, sedangkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membantahnya, sehingga hanya berkualitas sebagai bukti permulaan yang tidak memenuhi batas minimum pembuktian (*unus testis nullus testis*);
15. Keterangan saksi Parikesit : %a...pada awalnya utang sdr Norhasanah hanya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali tahap pencairan yaitu pertama dibayarkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ketika pencairan tersebut saksi melihat sendiri diserahkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., pencairan kedua sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) hal tersebut diketahui saksi dari Norhasanah, kemudian pencairan ketiga saksi melihat sendiri penyerahan uang pinjaman sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).....+ saksi Parikesit mengetahui bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempunyai utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, akan tetapi saksi tidak mengetahui apakah utang sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta

Hal. 36 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



rupiah) ditambah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ataukah ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga menjadi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), saksi Parikesit tidak mengetahui hal itu, sehingga keterangan saksi Parikesit mengenai besaran jumlah hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut menjadi tidak jelas, oleh karenanya tidak layak dijadikan sebagai alat bukti;

Bahwa saksi Parikesit tidak mengetahui bagaimana cara pencairan utang yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), saksi hanya mengetahui pencairan hutang yang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan cara pada awalnya hutang sdr Norhasanah hanya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) kemudian menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali tahap pencairan yaitu pertama dibayarkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ketika pencairan tersebut saksi melihat sendiri diserahkan oleh sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., pencairan kedua sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) hal tersebut diketahui saksi dari Norhasanah, kemudian pencairan ketiga saksi melihat sendiri penyerahan uang pinjaman sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa pada saat pemeriksaan saksi Parikesit, saksi Parikesit mengaku sebagai keponakan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, kemudian kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi keberatan dan Majelis Hakim menerima keberatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selanjutnya kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa saksi Parikesit adalah keponakan seibu atau orang tua saksi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah saudara seibu, kemudian kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tetap keberatan terhadap saksi Parikesit tersebut, namun tanpa ada pembuktian dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun saksi Parikesit sendiri mengenai benar tidaknya hubungan saksi Parikesit dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai keponakan seibu atau orang tua

Hal. 37 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



saksi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah saudara seibu, Majelis Hakim langsung membenarkan keterangan kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan menerima dan menyatakan bahwa saksi Parikesit adalah keponakan seibu atau orang tua saksi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah saudara seibu, sehingga saksi Parikesit diijinkan untuk menjadi saksi;

Bahwa kemudian Majelis Hakim memanipulasi hubungan saksi Parikesit dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan cara mencatatnya dalam putusan halaman 24 sebagai keponakan tiri dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi padahal dalam persidangan saksi Parikesit mengaku sebagai keponakan seibu atau orang tua saksi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah saudara seibu;

Bahwa apapun namanya yang jelas telah terungkap dalam persidangan antara saksi Parikesit dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masih mempunyai hubungan kekeluargaan yang cukup dekat sehingga dapat dipastikan bahwa keterangan saksi Parikesit akan subjektif atau berpihak kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya tidak dapat dijadikan alat bukti;

16. Keterangan saksi Budiyanto alias Totok: mengenai hutang yang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) saksi hanya mengetahui pencairan ketiga, saksi juga menyaksikan sendiri sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) dipotong bunga 5% dan *fee* untuk sdr. Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), sedangkan mengenai pencairan yang pertama dan kedua saksi Budiyanto alias Totok tidak mengetahuinya, tetapi diberitahu oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (*testimunium de auditu*);
17. Bahwa hanya keterangan saksi Parikesit saja yang mengetahui pencairan pinjaman pertama dan kedua dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Dengan demikian keterangan saksi Parikesit mengenai pencairan pinjaman pertama dan kedua dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah keterangan yang berdiri sendiri tanpa didukung oleh alat bukti lain, sehingga tidak dapat dijadikan dasar sebagai pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara *a quo*, oleh karena tidak memenuhi asas minimum pembuktian (*unus testis nullus testis*);

Hal. 38 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



18. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* hanya terpaku dan terikat pada keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi saja, tanpa memperhatikan ketentuan Pasal 172 HIR dan Pasal 1908 KUHPerdara yang menyimpulkan bahwa nilai kekuatan pembuktian keterangan saksi bersifat bebas. Padahal keterangan saksi Parikesit dan saksi Budiyanto alias Totok yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi saling bertentangan dengan alat bukti otentik tertanda P.2 dan P.3 yang menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat Para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta dan mengikat pula kepada hakim, sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;
19. Bahwa pada umumnya keterangan saksi kurang dipercaya, karena sering berisi kebohongan. Oleh karena itu akan sering terjadi pertentangan antara keterangan saksi dengan isi akta. Jika hal yang seperti itu dibiarkan, nilai kekuatan pembuktian akta otentik akan kehilangan tempat berpijak. Kalau keterangan saksi dibenarkan menilai isi kebenaran akta, maka dalam praktik hakim boleh menyingkirkan akta otentik berdasarkan keterangan saksi. Oleh karenanya akan berdampak pada hilangnya daya kepastian hukum yang ditegaskan suatu akta. Dengan demikian akan lenyap kepercayaan masyarakat atas akta otentik, padahal yang membuatnya adalah pejabat umum;

Keberatan Kesembilan;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, oleh karena telah mengambil alih pertimbangan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Stb., tanggal 31 Oktober 2013, yang telah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (2) HIR;

1. Bahwa dalam *petitum* gugatannya Nomor 6 Penggugat/Pemohon Kasasi memohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo agar menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian *Materiil*:

Kerugian *materiil* berupa ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat yaitu Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat sebesar 3% (tiga persen) dari seluruh hutang Tergugat atau $3/100 \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}1.500.000,00$ (tiga dibagi seratus dikali lima puluh juta rupiah sama dengan satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap bulannya, yang dihitung mulai sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai dengan Tergugat melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat;

Hal. 39 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Kerugian Immateriil:

Bahwa Tergugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan sejumlah uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa ternyata Putusan *Judex Facti* telah menolak seluruh *petitum primer* gugatan Penggugat tanpa memberi pertimbangan terhadap seluruh *petitum primer* tersebut secara rinci;
3. Bahwa berapapun nilai hutang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang tampak jelas dan nyata sejak lewat jangka waktu yang dijanjikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melunasi seluruh utangnya yaitu tanggal 8 Maret 2006, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengalami kerugian, baik kerugian *materiil* maupun *immateriil*, akan tetapi majelis hakim Pengadilan Negeri Situbondo maupun Pengadilan Tinggi Surabaya tidak pernah mempertimbangkan hal itu dalam putusannya. Sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim Kasasi untuk mempertimbangkan dan memutuskan seluruh *petitum primer* gugatan Penggugat satu persatu, khususnya mengenai kerugian *materiil* maupun *immateriil* yang dialami Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 8 Maret 2006, sampai Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melunasi seluruh hutangnya dalam pemeriksaan Kasasi;
4. Bahwa dengan demikian Putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 178 ayat (2) HIR yang menyatakan bahwa hakim itu wajib mengadili segala bagian tuntutan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, tidak terdapat kekhilafan Hakim serta *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan tentang adanya hutang piutang berdasar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang kemudian diketahui nilainya sebesar Rp25.000.000,00, namun hingga gugatan ini diajukan baru dibayar sebesar Rp5.000.000,00 sehingga Tergugat masih mempunyai hutang sebesar Rp20.000.000,00 kepada Penggugat;

Bahwa berkaitan dengan adanya perjanjian yang dibuat setelah adanya hutang piutang tersebut, dengan maksud agar hutang tersebut dapat dibayarkan, dengan mengingat azas keadilan, dikarenakan perjanjian dibuat

Hal. 40 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



pada saat debitur dalam keadaan tertekan, perjanjian tersebut memberatkan pihak Tergugat, dan terjadi penyalahgunaan keadaan sehingga sewajarnya dinyatakan cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Rusnadi Wijaya, S.Pd.,M.Pdi., 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RUSNADI WIJAYA, S.Pd.,M.Pdi.**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 17 Februari 2015, 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 Dr. Nurul Elmiyah,S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,

ttd/

Dr. Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn., H. Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum.,

ttd/

Dr. Nurul Elmiyah,S.H.,M.H.,

Ketua,

ttd/



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

Panitera Pengganti,
ttd/

Dadi Rachmadi, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP : 196103131988031003

Hal. 42 dari 42 Hal. Put. No. 2054 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 425 / PDT. G/2011/PN.JKT.PST

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara :

ISYULIANI TRIS EKOWATI, Pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat PERUM Paradiso Residence Kav. 9, Jl. Raya kelurahan Jatimakmur RT.04/RW.11 Kec. Pondok Gede Bekasi, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Rahman, AS.SH.MH dan Ermayadi Mihardja keduanya advokat / pengacara berkantor - alamat di Jalan Aceh No. 7, Kota Bandung Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Oktober 2011 Selanjutnya disebut sebagai: **PENGUGAT**

MELAWAN

MARTINA NAPITUPULU, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Jl: Cempaka Putih Tengah 2A / 26, Rt 004/006, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat selanjutnya disebut juga sebagai **TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut,
Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 425/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst, tanggal 24 Oktober 2011, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca penetapan Hakim Ketua Majelis tentang penentuan hari Sidang;

Telah mendengar Kedua belah pihak yang berpekar dan saksi-saksi;

Telah memperhatikan pula surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pengugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Oktober 2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Oktober 2011 di bawah register No. 425/Pdt. G/2011/PN.JKT.PST. telah mengajukan hal - hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

POSITA

Adapun duduk perkaranya sebagai alasan dasar diajukan gugatan ini berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa sekitar tahun 1995, Penggugat pernah menjual ruko dengan perantara Bapak RAJA GUGUK, lalu setahun kemudian suami Penggugat membutuhkan modal untuk usaha, Penggugat datang ke bapak Rajaguguk untuk meminjam uang, lalu Penggugat dikenalkan kepada ibu Martina Napitupulu adalah adik ipar dari Rajaguguk, setelah dikenalkan dengan Sari Martina, akhirnya beliau menyatakan sanggup untuk memfnjamkan uang sebesar Rp.

0. 000,- setelah itu Penggugat diajak pergi ke kantor Notaris untuk membuat perjanjian pengakuan hutang dengan jaminan dan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan kuasa untuk menjual dengan nomor 46 pada tanggal 12 Desember 1996 antara Ny. ISYULIANI TRIS EKOWATI ISHAK dengan Ny. MARTINA NAPITUPULU dihadapan notaris CHUFRAN HAMAL, SH. Di Jakarta, lalu Penggugat membayar secara mencicil sebesar Rp. 4.000.000,- yang dibayarkan oleh suami Penggugat melalui ATM dan bukti transfer tidak ada/hilang, selanjutnya pada tanggal 7 Januari 1998 sampai dengan 28 Desember 1998 total juinlah semuanya adalah sebesar Rp. 273.000.000,- dengan sistem transfer maupun langsung dengan tanda diterima, angsuran berikutnya yaitu pada tanggal 1 Februari 1999 sampai dengan tanggal 22 Desember 1999 sebesar Rp. 46.332.000,- dengan tanda terima, angsuran berikutnya yaitu pada tanggal 28 Januari 2000, sampai dengan 23 Desember 2000 sebesar Rp.

216 - berikutnya pada 16 Januari 2001 sampai dengan 31 Desember 2001 sebesar Rp.

0, - berikutnya pada tanggal 8 Januari 2002, sampai dengan 11 Juli 2002 sebesar Rp.

0, -, nilai uangnya sebesar Rp. 65.000.000,- telan dibayarkan kembali. Jadi jumlah total keseluruhan pembayaran dari tahun 1998 sampai tahun 2002 adalah sebesar*, Rp.

216 - selain itu juga apabila Penggugat terlambat membayar cicilan, maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,- setiap harinya yang mana terhitung mulai tanggal 1 April 1997 hingga 1 April 2002, jumlahnya mencapai Rp. 99.756.250,-.

2. Bahwa pada tanggal 12 Desember 1996, suami Penggugat yang bernama Nanda Pumama (Aim.) dan Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 65.000.000 (*Enam Puluh Lima Juta Rupiah*)

3. Bahwa penggugat dan suami penggugat Nanda Pumama (aim.) selaku yang bertanggung jawab penuh sebagai suami (kepala rumah tangga) yang melakukan usaha pada waktu itu, sedangkan saya selaku penggugat adalah sebagai ibu rumah tangga biasa tidak bekerja hanya ikut suami.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada waktu suami penggugat Nahda Pumama (aim.) melakukan usaha kekurangan biaya tambahan, melakukan peminjaman uang kepada tergugat.

4. Bahwa suami penggugat Nanda Pumama (aim.) maupun saya selaku Penggugat saat ini tidak berfikir dan tidak menyangka usaha yang dijalankan mengalami kebangkrutan atau mempunyai itikad tidak baik untuk tidak mengembalikan uang pinjaman tersebut dengan jasa selebihnya yang sesuai dengan batas kewajaran.

5. Bahwa kenyataannya jadi lain di luar dugaan perhitungan suami penggugat Nanda Purnama (aim.) mengalami kebangkrutan yang mengakibatkan jatuh sakit yang pada akhirnya suami penggugat meninggal dunia karena stress.

6. Bahwa kami penggugat bantikad baik dengan melakukan pembayaran walaupun dengan cara mencicil.

7. Bahwa atas pinjaman uang tersebut Penggugat telah melakukan pembayaran secara mencicil kepada tergugat yaitu pada Bulan Januari 1997 melalui ATM BCA sebesar Rp.

0. 000 (*Empat Juta Rupiah*); tanggal 7 Januari 1998 s/d Desember 1998 sebesar Rp. 27.300.000 (*Dua Puluh Tujuh Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah*), ditransfer dan diterima langsung.

Tanggal 01 Pebruari 1999 s/d. 22 Desember 2000 sebesar Rp. 46.732.000,-

Tanggal 28 Januari 2000 s/d. Desember 23 Desember 2000 sebesar Rp. 125.716.000,-

Tanggal 16 Januari 2001 s/d. 31 Desember 2001 sebesar Rp. 26.861.000,-

Tanggal 8 Januari 2001 s/d. 1 i Juli 2002 sebesar Rp. 5.700.000,-

Melalui ATM BCA sebesar Rp. 50.000.000,-, melalui rekening TMM Turut tergugat Bukti

setor BCA sebesar Rp. 65.700.000,-

Sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp. 297.609.000,- uang tersebut oleh Penggugat telah dibayarkan kepada Tergugat.

8. Bahwa ternyata Tergugat tidak mau mengembalikan sertifikat milik Penggugat tersebut diatas dan karenanya Penggugat awam akan pengetahuan hukum dan melaporkan Tergugat

kepada Pihak yang berwajib. Dan berdasarkan putusan pengadilan No. 964/Pid.B/2004/PN.JKT.PST tertanggal 1 Nopember 2004 amar putusannya berbunyi : "Menyatakan Terdakwa Martina Napitupulu terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan.; Menghukum Terdakwa karena itu dengan pidana penjara 3 (tiga) bulan ; Memerintahkan selama masa tahanan dikurangkan sepenuhnya dari pidana yang dijatuhkan; memerintahkan agar terdakwa tetap ditahan; memerintahkan barang bukti berupa:

a. 1 (satu) buah Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 455 atas nama Isyuliam Tris Ekowati, dikembalikan kepada saksi Isyuliani Tris Ekowati;

b. Satu buah Akta pengakuan Hutang, dengan jaminan No.46 tanggal 12 -12-1996

• 1 Bukti-bukti pembayaran /transfer ke rekening Sdr. TMM Rajagukguk dan Saudara Martina Napitupulu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) lembar tanda terima Tanda terima transfer uang Rp. 50.000.000,- ke

rekening Rajagukguk

- 4 (Empat) lembar Surat Pernyataan (Kuasa menjual) yang ditanda-tangani Isyuliani Tris Ekowati;
- Tetap terlampir dalam berkas.
- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp. 2.000,- (*Dua ribu rupiah*)

9. Bahwa atas putusan tersebut Tergugat telah mengajukan Banding dan berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi DKI amarnya berbunyi:

- Menerima permohonan banding dari terdakwa
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tanggal 5 Nopember 2004 No. 964 /Pid.B/2004/PN.JKTPST. tersebut;
Memerintah kepada terdakwa tetap ditahan;
- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa Tingkat peradilan dalam tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 2.000 (*Dua Ribu Rupiah*).

10. Bahwa atas putusan tersebut Tergugat telah mengajukan kasasi dan berdasarkan putusan kasasi tertanggal 16 September 2005 Perkara No. 647/K/Pfd/2005 amar putusannya adalah:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Martina Napitupulu tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 171/Fid/2004/TT.DKI Tanggal 14 Desember 2004 yang menguatkan putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 964/Pid.B/2004/PN.JKT.PST Tanggal 5 Nopember 2004.
- Menyatakan Penuntutan Jaksa Penuntut Umum Pada kejaksaan Negeri Jakarta; Pusat tersebut tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Negara.

11. bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas Penggugat mengakui mempunyai utang sebesar Rp. 65.000.000 (*Enam Fuluh Lima Juta Rupiah*) sebagai mana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang dengan Jaminan dan Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan kuasa untuk menjual No. 46 Tanggal 12 Desember 1996. dalam pengakuan utang tersebut sepakat tidak dikenakan bunga akan tetapi secara lisan kedua belah pihak sepakat Penggugat memberikan jasa sebesar 5 % dan dari jumlah Hutang tersebut telah dibayar berikut jasa pinjaman seluruhnya sebesar Rp. 297.609.000 (*Dua Ratus*

Sembilan Fuluh Tujuh Juta Enam Ratus Sembilan Ribu Rupiah) dan kelebihan yang diberikan oleh Penggugat lebih dari cukup melebihi jasa perbankan.

12. Bahwa menurut pengakuan yang sebenarnya ofsh Notaris Chufan Hamal SH., yang menyatakan Akte Pengakuan Hutang No. 46 tertanggal 12 Desember yang dibuat durada pan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirinya menyatakan akts ini sebenarnya tidak lazim dibuat dihadapam notaris karena sebenarnya yang berhak membuat akte hutang piutang adalah Lembaga Keuangan (bank) yang resrni.

13. Bahwa ternyata seteah Penggugat meionasi hutang berikut bunga/jasa temyata Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat Penggugat tersebut sampai saat ini juga.

14. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang pada waktunya akan diajukan.

15. Bahwa tepat kiranya bila Tergugat mengembalikan dengan seketika sertifikat milik Penggugat yang dijadikan jaminan.

16. Bahwa adanya pemaksaan untuk menanda-tangani surat pengakuan utang sebesar Rp.

0. 000,- (*Sembilan Ratus Juta Rupiah*) yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

17. Bahwa tepat kiranya perbuatan tergugat rnenguasai sertifikat Penggugat dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat dapat dikategorikan pada perbuatan melawan hukum.

18. Bahwa agar gugatan ini dapat dipatuhi secara tegas menurut hukum, untuk setfap keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini maka sepatutnya Tergugat, untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini.

19. Bahwa atas putusan ini mohon kiranya dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun pihak Tergugat melakukan upaya hukum banding maupun kasasi.

20. Bahwa mohon kiranya segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat.

21. Bahwa berdasarkan kepada apa yang terurai di atas, maka penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negen Jakarta Pusat / Majelis Hakim yang memerifoia dan memutus Derkara ini berkenan kiranya menerima dan memeriksa, mengadili gugatan perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR;

1. Mengabulkan seluruh gugatan dan tuntutan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tergugat ie;ah meiakukan perbuatan meiwawan hukum.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan itikad tidak baik terhadap Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan penggugat telah melakukan itikad baik yaitu dengan membayar pinjaman pokok dan bunga dan bahkan sudah melebihi
5. Menyatakan pinjaman pokok dan bunga pinjaman penggugat sudah melebihi dan pembayaran kewajiban pinjaman dan tidak sesuai dengan sistem /peraturan yang berlaku di Lembaga Keuangan (bank) yang resmi.
6. Menyatakan akta Pengakuan Hutang No. 46 tanggal 12 Desember 1996, yang dilakukan dan dibuat di hadapan Notaris Chufran Hamal SH., adalah batal, gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan sertifikat hak milik No. 455 seluas 2.430 m atas nama Penggugat kepada Penggugat seketika dan sekaligus
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per han untuk tiap-tiap keterlambatan tidak melaksanakan putusan perkara i ni.
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walau pun Tergugat melakukan upaya hukum Banding dan kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya dalam suatu peradilan yang baik.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat telah hadir kuasanya tersebut dimuka, sedangkan pihak tergugat telah datang menghadap kuasa hukumnya H. Indra Cahaya MD, SE, SH. MH, Yusrizal, SH, IMAN FIRMANSYAH,SH & Advokat pada Chairil Adjis Patners Law Firm, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 1005/SK/02-Cap/01/1/2012 khusus tertanggal 17 Januari 2012

Menimbang bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 01 Tahun 2008, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim sebagai Mediator untuk melakukan mediasi atau perdamaian bagi para pihak namun berdasar laporan Mediator tersebut ternyata upaya perdamaian gagal, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban sekaligus dengan gugat reconpensi yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN PENGGUGAT GUGUR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, pada tanggal 29 Maret 2012, sesuai dengan Relas Panggilan Sidang tertanggal 22 Maret 2012, Tergugat telah hadir di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menghadiri acara persidangan, namun akan tetapi, Penggugat tidak hadir sebagaimana mestinya tanpa alasan hukum yang jelas.

2. Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 124 HIR, "bila Penggugat telah dipanggil secara patut, namun tidak menghadap ke Pengadilan Negeri pada hari yang telah ditentukan dan tidak pula menyuruh orang lain selaku wakilnya untuk menghadap, maka gugatannya dinyatakan gugur, dan Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara

3. Bahwa, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 01 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, pada Pasal 13 ayat (5), menyebutkan bahwa, *Jangka waktu proses mediasi tidak termasuk jangka waktu pemeriksaan perkara*", artinya, pada persidangan tanggal 01 Pebruari 2012 bukanlah termasuk proses persidangan pemeriksaan perkara, maka karena Penggugat tidak hadir pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu tanggal 29 Maret 2012 maka patut dan wajarlah gugatan Penggugat dinyatakan gugur.

f

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR(OBSCUURBELS):

1. Bahwa, Penggugat pada point 7 gugatannya telah menyebutkan, Bahwa Penggugat telah membayar "melalui ATM BCA sebesar Rp. 50.000.000,- melalui rekening TMM Turut Tergugat", pertanyaannya siapakah Turut Tergugat dalam perkara a quo, hal ini sangat jelas dan nyata, Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan identitas Turut Tergugat secara lengkap, karena hal tersebut merupakan syarat formil yang harus dipenuhi dalam suatu gugatan.

2. Bahwa, sangat jelas dan nyata Posita atau fundamentum petendi yang merupakan dasar gugatan Penggugat berisikan pernyataan-pernyataan yang sangat bertentangan satu sama lain, sehingga patut dan wajarlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak dan atau tidak jelas menyebutkan para pihak dengan adanya "Turut Tergugat" dalam posita, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, maka hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975, dimana kaedah hukumnya menjelaskan bahwa, "*Apabila kelengkapan para pihak yang berpekara yang harus digugat tetapi tidak digugat, maka gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima*".

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat keciali apa yang diakuinya secara tegas dan terang.

2. Bahwa, benar Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0. 000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan dituangkan dalam Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta.

3. Bahwa sesuai bunyi Pasal 1 Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta dijelaskan, bahwa Jumlah hutang sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) tersebut harus dibayar kembali oleh Pihak Pertama (Penggugat) kepada Pihak Kedua (Tergugat) dalam waktu 4 (empat) bulan, dihitung mulai tanggal hari ini (12 Desember 1996) dan dengan demikian berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 12 April 1997 dst.

4. Bahwa, terhadap hutang pokok sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) ditambah pinjaman oleh suami Penggugat pada tanggal 28 Desember 1996 sebesar Rp.

0, - yang merupakan bagian yang tak terpisahkan (satu kesatuan) sehingga jumlah hutang pokok menjadi Rp. 82.500.000,-, sekaligus atas pinjaman tersebut telah disepakati secara lisan pengenaan bunga sebesar 5 % (lima persen) perbulan dan/ atau 6 % pertahun dari jumlah hutang pokok dan denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut dan berlaku efektif.

5. Bahwa, tidak benar Penggugat telah membayar secara mengangsur kepada Tergugat sehingga berjumlah sebesar Rp. 297.609.216,- yang benar adalah Penggugat baru membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) secara mengangsur/mencicil, pembayaran mana dilakukan oleh Penggugat setelah hutangnya jatuh tempo.

6. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat point 3, 4, dan 5 karena tidak memiliki relevansi dengan Tergugat, apapun alasan yang dikemukakan oleh Penggugat merupakan ungkapan perasaan atau pernyataan-pernyataan Penggugat saja, bagaimana pun segala sesuatu dalam kehidupan ini memiliki resiko dan merupakan hal yang harus, dilalui karenanya berani berbuat berani bertanggung jawab.

7. Bahwa, point 6 merupakan pernyataan Penggugat sendiri yang beritikad baik untuk melakukan pembayaran walaupun dengan mencicil, tapi fakta dan kenyataannya tidaklah demikian, terbukti cicilan atau angsuran pun tidak pernah dilunasi sampai sekarang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada point 7 karena, tidaklah benar Penggugat telah membayar kepada Tergugat sebesar Rp. 297.609.000,-, fakta hukum yang benar adalah Penggugat baru membayar kepada Tergugat sebesar Rp.

0. 000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan Tergugat men-somir Penggugat untuk membuktikan pembayarannya.

9. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada point 8,9 dan 10, karena :

a. Bahwa, alasan hukum kenapa Tergugat belum mau mengembalikan sertipikat sebagai jaminan hutang karena hutang Penggugat belumlah lunas sebagaimana mestinya.

.l

b. Bahwa, benar putusan akhir dari Mahkamah Agung RI melalui putusannya No. 647 K/Pid/2005 tanggal 16 September 2005 telah memiliki kekuatan hukum tetap, dimana putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah membatalkan Putusan sebelumnya, sehingga Tergugat dinyatakan tidak bersalah karena penuntutan Jaksa Penuntut Umum dinyatakan tidak dapat diterima.

c. Bahwa, olen karena putusan tersebut, Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat telah mengembalikan barang bukti berupa "Satu buku Sertipikat Hak Milik Nc. 455 atas nama ISYULIANI TRISUKOWATI" kepada Tergugat sesuai Berita Acara Pengembalian Barang Bukti tertanggal 30 September 2010.

d. Bahwa, alasan kenapa dikembalikan barang bukti kepada Tergugat, karena barang bukti disita dari Tergugat, dan dasar Tergugat menguasai barang bukti adalah adanya Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta, sehingga hal tersebut sangat dibenarkan oleh hukum.

10. Bahwa, Tergugat menolak sebagian dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada point 11, karena :

a. Bahwa, benar Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp.

0. 000,- (enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta.

b. Bahwa, terhadap jumlah hutang tersebut telah ditambah oleh suami Penggugat sendiri pada tanggal 28 Desember 1996 sebesar Rp. 17.500.000,- sehingga jumlah hutang pokok Penggugat menjadi Rp. 82.500.000,-, sekaligus atas pinjaman tersebut telah disepakati secara lisan pengenaan bunga sebesar 5 % (lima persen) per bulan dari jumlah hutang pokok dan denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut dan berlaku efektif.

c. Bahwa, Penggugat pun mengakui telah sepakat dan setuju memberikan bunga sebesar 5 % dari jumlah hutang pokok, dan dalil Penggugat tersebut merupakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan yang nyata, sehingga merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 174, 175, 176 HIR, Pasal 311, 312, 313 Rbg, dan Pasal 1923 - 1928.KUH Perdata.

d. Bahwa, tidaklah benar Penggugat telah membayar hutang-hutangnya kepada Tergugat sampai senilai Rp. 297.609.000,-, dan Tergugat menSOMIR Penggugat untuk membuktikannya.

11. Bahwa, Tergugat menolak dalil Penggugat pada point 12, karena tidak ada relevansinya pengakuan Notaris Chufuran Hamal, SH., karena Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta, adalah sah menurut hukum.

12. Bahwa, Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta, merupakan kehendak para pihak yaitu antara Penggugat hendak meminjam uang kepada Tergugat, artinya telah ada kesepakatan para pihak untuk mengikat diri, para pihak cakap untuk melakukan pel buatan hukum, karena Sesuatu hal tertentu yaitu meminjam uang, dan suatu sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

13. Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat pada point 13, 14 dan 15 karena, Penggugat sampai saat ini belum melunasi hutang-hutangnya berikut bunga dan denda, sehingga menurut hukum, Tergugat berhak menguasai objek jaminan hutang Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuisa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta.

14. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 16, karena tidak ada pemaksaan untuk menandatangani surat pengakuan hutang sebesar Rp.

0. 000,-,, hal ini Tergugat men-SOMIR Penggugat untuk membuktikan paksaan yang bagaimana dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sendiri, yang ada adalah Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada pihak kepolisian sehingga laporan tersebut sampai ke Pengadilan, namun fakta hukum berbicara ternyata keadilan itu pasti akan muncul walaupun Tergugat mengalami derita bathin yang sangat dalam, dimana sesuai Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Pid/2005 tanggal 16 September 2005 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, yang amar putusannya menyatakan membatalkan Putusan sebelumnya, sehingga Tergugat dinyatakan tidak bersalah karena penuntutan Jaksa Penuntut Umum dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian sangat jelas dan nyata bahwa tindakan atan perbuatan Tergugat menguasai Sertipikat milik Penggugat sebagai dasar jaminan hutang sesuai Akta No. 46 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta adalah sah menurut hukum,

15. Bahwa, Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat pada point 18,19 20 dan 21, karena sangatlah kontradiktif dan tidak ada relevansinya, karena tidak didukung oleh fakta-fakta hukum maupun alat bukti yang kuat, sehingga dengan demikian patut dan wajarlah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI:

1. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;

2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi;

3. Bahwa, Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik ini karena sangat jelas dan nyata antara gugatan konvensi dari Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi sangat erat kaitannya dan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi memiliki hubungan *[innelijke samenhang]* satu sama lain, dimana hubungan." tersebut terdapat adanya dasar hukum yang sama, sehingga dengan demikian patut dan wajarlah gugatan Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi dinyatakan diterima.

4. Bahwa, antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah terjadi hubungan hukum, yaitu hubungan pinjam meminjam uang sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang No. 46 tertanggal 12 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Chufran Hamal, SH., dimana jumlah pinjaman Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 28 Desember 1996 ditambah oleh suami Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 17.500.000,- sehingga total jumlah pinjaman Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 82.500.000,-, sekaligus atas pinjaman tersebut antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah bersepakat atas pinjaman uang tersebut dikenakan bunga sebesar 5 % setiap bulannya dari jumlah hutang pokok.

5. Bahwa, hubungan pinjam meminjam tersebut juga telah disepakati, tentang pelunasan hutang dimaksud selama 4 (empat) bulan yaitu tanggal 12 April 1997, dan biiamana Tergugat Rekonvensi tidak mampu melunasinya maka akan dikenakan denda keterlambatan sebese Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari (*vide Akta Pengakuan Hutang, No. 46 tanggal 12 Desember 1996*).

6. Bahwa, ternyata setelah tanggal jatuh tempo, Tergugat Rekonvensi tidak dapat melakukan pembayaran dan atau melunasi pinjamannya kepada Penggugat Rekonvensi sesuai dengan tenggang waktu yang telah disepakati, sehingga secara otomatis denda Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari sebagaimana telah disepakati dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut berlaku efektif.

7. Bahwa, dari jumlah pinjaman tersebut, Tergugat Rekonvensi baru membayar dengan cara mencicil sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan itupun dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi setelah tanggal jatuh tempo sesuai Akta Pengakuan Hutang tersebut, sehingga dengan demikian, sangat jelas dan nyata Penggugat Rekonvensi telah dirugikan.

8. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut yang tidak membayar pinjamannya sesuai apa yang telah diperjanjikan merupakan perbuatan cidera janji/ingkar janji, sehingga sangat jelas dan nyata telah membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi.

9. Bahwa, oleh karena itu, patut dan wajarlah Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar bunga sebesar 5 % yang efektif terhitung sejak tanggal jatuh tempo pinjaman Tergugat Rekonvensi yaitu tanggal 12 April 1997 sampai gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan.

10. Bahwa, patut dan wajar pula Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar denda atas keterlambatan pengembalian pinjaman, dimana telah sepakat antara Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi untuk setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi dihukum membayar denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari terhitung sejak tanggal jatuh tempo pinjaman Tergugat Rekonvensi yaitu tanggal 12 April 1997 sampai gugatan Rekonvensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan.

11. Bahwa, adapun kerugian Penggugat Rekonvensi atas pinjaman Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- a. Pinjaman Pokok yang telah jatuh tempo sebesar = Rp. 82.500.000,-
 - b. Bunga sebesar 5 % x Rp. 82.500.000,- x 192 bulan = Rp. 792.000.000,-
 - c. Denda sebesar Rp. 50.000- per hari x 4.320 hari = Rp. 216.000.000,-
- Jumlah hutang Tergugat Rekonvensi = Rp. 1.090.500.000,-

Hutang yang telah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 130.000.000,-. Sehingga total hutang sebesar Rp. 1.090.500.000,-, dikurangi Rp. 130.000.000,- sisa kewajiban Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi berupa hutang pokok +



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunga + denda adalah sebesar Rp. 960.500.000,- (Sembilan ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah).

12. Bahwa, untuk memenuhi isi dari Pasal 5 ayat (1 dan 2) Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta, maka patut dan wajarlah Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan untuk dinyatakan memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perbuatan hukum berupa membuat Akta Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) tersebut.

13. Bahwa, demikian juga, Penggugat Rekonvensi memohon untuk diberikan kuasa untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual objek jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) sampai lunas pinjaman Tergugat Rekonvensi, apabila hasil penjualan tersebut mempunyai kelebihan maka akan dikembalikan kepada Tergugat Rekonvensi seketika itu juga, namun apabila hasil penjualan tersebut masih terdapat kekurangan, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk melunasi sisanya seketika itu juga.

14. Bahwa, disamping itu, patut dan wajar pula Penggugat Rekonvensi meminta ganti kerugian berupa kerugian materiil dan immaterial atas perbuatan Tergugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Rekonvensi kepada pihak kepolisian atas dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 368 KUHP dan 372 KJHP.

15. Bahwa, dalam proses tindak pidana tersebut di tingkat penyelidikan dan kejaksaan Penggugat Rekonvensi tidak di tahan, namun akan tetapi di tingkat Pengadilan, Penggugat Rekonvensi ditahan oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sejak tanggal 22 September 2004 sampai dengan 21 Oktober 2004 dan diperpanjang oleh wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sejak tanggal 22 Oktober 2004 sampai dengan tanggal 20 Desember 2004, selanjutnya penahanan oleh Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sejak tanggal 9 Nopember 2004 sampai dengan 8 Desember 2004 dan di perpanjang oleh Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sejak tanggal 09 Desember 2004 sampai dengan 06 Februari 2005.

16. Bahwa, selama masa penahanan tersebut sangat jelas dan nyata, Penggugat Rekonvensi mengalami depresi yang sangat drastis, menanggung malu, jatuhnya harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi baik di Keluarga maupun dimasyarakat, maka sangat jelas dan nyata Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immaterial.

17. Bahwa, ternyata keadilan masih berpihak kepada Penggugat Rekonvensi, di tingkat kasasi di Mahkamah Agung telah memutuskan bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi menahan sertipikat yang menjadi jaminan hutang Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata, bukan perbuatan pidana, sehingga dakwaan Jaksa Penuntut umum dinyatakan tidak dapat diterima.

18. Bahwa, akibat laporan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, sehingga Penggugat Rekonvensi ditahan, sehingga sangat jelas dan nyata telah mendatangkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat Rekonvensi, dimana kerugian materiil berupa biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi baik di tingkat kepolisian dan kejaksaan sebesar Rp. 250.000.000,- dan sewaktu Penggugat Rekonvensi ditahan Penggugat Rekonvensi lebih banyak mengeluarkan biaya-biaya yang menurut perkiraan Penggugat Rekonvensi mencapai sebesar Rp. 500.000.000,-, sehingga kerugian materiil Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) maka oleh karena itu, patut dan wajarlah kerugian Penggugat Rekonvensi dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi, maka untuk itu Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian materiil tersebut kepada Penggugat Rekonvensi.

19. Bahwa, disamping itu, patut pula Tergugat rekonvensi di hukum untuk membayar kerugian immaterial sebagaimana yang telah didalilkan oleh Panggugat Rekonvensi diatas, sebenarnya nilai kerugian immaterial ini tidak bias di nilai dengan uang, namun akan tetapi untuk memudahkan Pengadilan nantinya untuk menentukan nilainya, maka patut dan wajarlah Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian imaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiali).

20. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut dan didasarkan kepada khawatir yang sangat beralasan dimana Tergugat Rekonvensi akan mengalihhkan, mengoper, memindahkan, atau apapun namanya terhadap objek jaminan hutang Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 455/Jatirasa, seluas 2.430 M², terletak di Jl. Raya Jatiasih, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, kota Bekasi atas nama Tergugat Rekonvensi untuk diletakkan Sita Jaminan.

21. Bahwa, disamping itu, untuk memenuhi tuntutan Penggugat Rekonvensi juga, patut dan wajar diletakkan sita jaminan berupa :

- a. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Prof. Supomo, SH., No. 50, Rt. 007/001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
- b. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di PERUM Paradiso Residence Kav. 9, Jl. Raya Kelurahan Jatimakmur Rt. 04 Rw. 11, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, kekhawatiran Penggugat Rekonvensi jelas dan nyata sangat beralasan, karena ada usaha-usaha Tergugat Rekonvensi untuk menghilangkan dan atau objek jaminan tersebut bukan milik Tergugat sendiri, hal ini terbukti adanya usaha / Tergugat Rekonvensi untuk memblokir objek jaminan tersebut.

23. Bahwa, begitu pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap para Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

24. Bahwa, menginggit gugatan Penggugat Rekonvensi ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat Rekonvensi mohon putusan *bij voorrad*.

Maka. Berdasarkan dalil-dalil Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dikemukakan diatas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon agar berkenan memutuskan dalam putusannya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat Konvensi seluruhnya;

Menyatakan gugatan Penggugat gugur;

Menyatakan gugatan Penggugat kabur (OBSCUUR LIBELS);

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI:

A. Dalam Tindak Pendahuluan :

Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi berupa:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 455/Jatirasa, seluas 2.430 M¹, terletak di Jl. Raya Jatiasih, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, kota Bekasi.
- b. Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Prof. Supomo, SH, No. 50, Rt. 007/001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.

1 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Cidera Janji/Ingkar Janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di PERUM Paradiso Residence Kav. 9, Jl. Raya Kelurahan Jatimakmur Rt. 04 Rw. 11, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.

' d. Dan lain-lain yang akan ditentukan kemudian.

B. Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Sah dan berharga sita aminan tersebut dalam perkara ini, yaitu:

a. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 455/Jatirasa, seluas 2.430 M², terletak di Jl. Raya Jatiasih, Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih, kota Bekasi.

b. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Prof. Supomo, SH., No. 50, Rt. 007/001, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.

c. Sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di PERUM Paradiso Residence Kav. 9, Jl. Raya Kelurahan Jatimakmur Rt. 04 Rw. 11, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.

d. Dan lain-hin yang akan c'itentukan kemudian

6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk mematuhi dan mengindahkan isi dari Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH., Notaris di Jakarta.

7. Menyatakan, bahwa memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perbuatan hukum berupa membuat Akta Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Akta No. 46 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL SH., Notaris di Jakarta.

8. Menyatakan, bahwa memberikan kuasa kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan perbuatan hukum berupa menjual objek jaminan tersebut, dengan ketentuan apabila hasil penjualan tersebut mempunyai kelebihan maka akan dikembalikan kepada Tergugat / Rekonvensi seketika itu juga, namun apabila hasil penjualan tersebut /masih terdapat kekurangan, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk melunasi sisanya seketika itu juga.

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar hutangnya kepada Penggugat berikut bunga dan denda sebesar Rp. 960.500.000,-(Sembilan ratus enam puluh juta lima ratus ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 750.000.000,-(tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah).

12 Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari, setiap Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

13. Menyatakan putusan perkara ini serta merta dijalankan walapun Tergugat Rekonpensi verzet, banding atau kasasi.

14. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.
!!!. DALAM KONVENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul selama ini.

ATAU

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon diputuskan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara pihak dipersidangan dengan penggugat telah mengajukan repliknya dan Tergugat telah mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa atas beban pembuktian yang pertama kali dibebankan pada penggugat, oleh penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 455 atasnama Isyuliani Tris Ekawati Ishak, ditandai P1;
2. Fotocopy Akta No.46 tanggal 12 Desember 1996 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual, ditandai P2;
3. Fotocopy salinan akta No. 46 tanggal 12 Desember 1996 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual, ditandai P3;
4. Fotocopy Surat tertanggal 31 Januari 2011 dari Elvina Maisyarah, SH, MH, ditandai P4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Surat tanda terima dari Direktorat Reserse Kriminal Khusus Polda Metro Jaya tentang penyerahan oleh Isyuliani Tris Ekowati bukti bukti penyetoran sejumlah uang, ditandai P5;
6. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 964/Pid B/2004/PN-Jkt.Pst tanggal 5 Nopember 2004, ditandai P6;
7. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi No. 171/Pid/2004/PT.DKI tanggal 14 Desember 2004, ditandai P7;
8. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Pid/005 tanggal 16 September 2005, ditandai P8;

Menimbang, bahwa bukti P3, P4 dan P5 penggugat dapat memperlihatkan surat aslinya sedang bukti selebihnya tidak dapat diperlihatkan asli suratnya, namun seluruh bukti telah dibubuhi materai secukupnya:

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti bukti surat oleh penggugat/tergugat rekonpensi telah mengajukan bukti saksi yang keterangannya didengar di bawah sumpah, masing masing sebagai berikut:

1. Saksi Taufik Hidayat pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa yang diperkarakan penggugat dan tergugat adalah masalah hutang piutang dimana penggugat berhutang kepada tergugat tetapi jumlah hutangnya tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi tergugat sering datang ketempat tinggal penggugat di Pondok Bambu untuk menagih hutang pada penggugat dimana menurut tergugat bunganya saja belum dibayar, namun tidak pernah bertemu penggugat
- Bahwa oleh karena ibu penggugat kasihan pada penggugat saksi sering disuruh untuk mentransfer uang ke rekening tergugat yang jumlahnya kadang 1 juta, 2 juta dan 3 juta rupiah yang dimaksud untuk pembayaran hutang penggugat;
- Bahwa setahu saksi hutang tersebut adalah hutang penggugat bersama suaminya yang bernama Ananda yang telah meninggal dunia;
- Bahwa pekerjaan penggugat adalah ibu rumah tangga sedang suaminya dahulu adalah kurir mobil box, yang bekerja kepada orang lain di perusahaan ekspedisi;

2. Saksi: SITI SARAH, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tahu yang diperkarakan dalam perkara ini adalah masalah sertifikat milik penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di tanah yang sertifikatnya digadaikan pada tergugat karena masalah hutang piutang;
- Bahwa diatas tanah sertifikat itu ada rumah dan Sekolah TK;
- Bahwa tergugat pernah datang 1 kali yang membicarakan masalah pinjaman penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembayaran hutang itu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sebaliknya gugatan penggugat dan untuk meneguhkan dalil dalil gugatan rekonpensi yang diajukannya oleh tergugat/penggugat rekonpensi telah mengajukan bukti bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 455/Jatirasa atasnama Isyuliani Tris Ekowati Ishak, ditandai T1;
2. Fotocopy Akta No.46 tertanggal 12 Desember_ 1996 tentang Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH, Notaris di Jakarta, ditandai T2;
3. Fotocopy kwitansi tanda terima uang dari Martina tertanggal 12 Desember 1996 yang ditandatangani oleh Nanda Pumama (suami dari Isyuliani Tris Ekowati Ishak) sebesar Rp. 65.000.000,- ditandai T3;
4. Fotocopy pernyataan Nanda Purnama (suami dari Isyuliani Tris Ekowati Ishak) tertanggal 22 Januari 1997 yang menyatakan pinjaman dengan bunga 5% per bulan, selama pinjaman 6 bulan, ditandai T4;
5. Fotocopy kuasa menjual dari Ny Isyuliani Tris Ekowati kepada Martina Napitupulu tertanggal 30 Januari 2002, ditandai T5;
6. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal 1 Juni 1998 yang menyatakan sudah tidak sanggup membayar hutang / mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 139.760.000, ditandai T6;
7. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal 1 Desember 1998 yang menyatakan tidak sanggup membayar hutang/mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 152.363.770, ditandai T7;
8. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati Ishak tertanggal 12 Desember 1998 yang menyatakan sudah tidak sanggup lagi membayar/mengembalikan pinjaman, ditandai T8;
9. Fotocopy surat Pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal Mei 1999 yang menyatakan sudah tidak sanggup membayar hutang/mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 190.474.712, ditandai T9;
10. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal 30 April 2000 yang menyatakan sudah tidak sanggup membayar hutang/mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 266.466.000, ditandai P10;
11. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal 30 September 2000 yang menyatakan sudah tidak sanggup membayar hutang/mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 321.000.000, ditandai T11;
12. Fotocopy surat pernyataan Isyuliani Tris Ekowati tertanggal 30 Juni 2001 yang menyatakan sudah tidak sanggup membayar hutang/mengembalikan pinjaman sebesar Rp. 405.000.000, ditandai T12;

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.

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

13. Fotocopi berita acara pengembalian barang bukti tertanggal 30 September 2010 berupa satu buku sertifikat hak milik No. 455 atasnama Isyuliani Tris Ekowati dari Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat kepada Martina Napitupulu, ditandai T13;

14. Fotocopi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 964/Pid.B/2004/PN Jkt.Pst tertanggal 5 Nopember 2004, ditandai T14;

15. Fotocopi Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Pid/2005 tertanggal 16 September 2005, ditandai T15;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T3 dan T5 tergugat tidak dapat memperlihatkan asli suratnya sedang bukti selebihnya telah diperlihatkan asli suratnya, namun seluruh bukti telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah menyatakan telah cukup dengan upaya pembuktiannya, selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan masing masing dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang segala sesuatu yang terjadi dipersidangan ditunjuk pada berita acara persidangan sebagai bagian yang tidak dapat terpisahkan dari putusan ini dan seluruhnya dipandang telah turut dipertimbangkan dalam pengambilan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA;

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa dalam materi jawabannya tergugat telah mengajukan eksepsi tentang gugatan penggugat gugur dan eksepsi tentang gugatan penggugat kabur (obscur libels);

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan gugur menurut tergugat berdasarkan pada alasan pada persidangan tanggal 29 Maret 2012 penggugat tidak hadir sedang tergugat telah hadir, sehingga melalui ketentuan pasal 124 HIR maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan gugur;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan penggugat gugur tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut haruslah ditolak karena penggugat yang tidak hadir sekali, masih dapat dipanggil untuk hadir menghadap persidangan;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat yang menyatakan gugatan kabur (obscur libels) didasarkan gugatan ada menyebut turut tergugat sehingga gugatan penggugat kurang pihak dan dipertanyakan siapakah turut tergugat dalam perkara aquo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena nyata nyata dalam perkara ini penggugat tidak ada menggugat turut tergugat, sehingga hal tersebut dipandang telah menyangkut pembuktian dalam materi pokok perkara tentang kepada siapa dilakukan pembayaran oleh penggugat, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan diatas maka eksepsi tergugat haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana diuraikan dimuka;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab yang terjadi antara pihak penggugat dan tergugat dipersidangan ternyata yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah penguasaan Sertifikat Hak Milik No.455 atas nama penggugat oleh tergugat yang sebelumnya dijadikan jaminan pada perjanjian yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual dimana menurut penggugat hutangnya berikut bunga pada tergugat telah terbayar lunas, oleh karenanya sertifikat tanah miliknya yang menjadi jaminan hutang tersebut haruslah dikembalikan kepadanya oleh tergugat dan penguasaan tergugat yang hingga kini tidak mengembalikan sertifikat tersebut adalah suatu perbuatan melawan hukum, sebaliknya menurut tergugat, penggugat belum membayar lunas hutang pokok berikut bunga dan denda keterlambatan sehingga tergugat memandang berhak menguasai sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jdalil dalil gugatan penggugat disangkal oleh tergugat maka menurut pasal 163 HIR jo pasal 1865 KUH Perdata penggugat berkewajiban membuktikan kebenaran dalil dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya oleh penggugat telah mengajukan bukti bukti surat berupa P1 s/d P8 dan bukti keterangan 2 (dua) orang saksi yang didengar dibawah sumpah, sementara tergugat untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya telah mengajukan bukti bukti surat berupa T1 s/dT 15;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti-bukti para pihak tersebut maka akan dipertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan perkara ini Majelis Hakim terlebih dahulu menyikapi bukti penggugat berupa P6,P7 dan P8 yang dibenarkan tergugat melalui buktinya berupa P14 dan P15;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya melalui adanya putusan dalam perkara pidana atas nama terdakwa Martina Napitupulu (ic. tergugat) yang terurai dalam bukti P6, P7, P8 jo T14 dan T15 telah ternyata semula untuk tingkat pemeriksaan di Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi terdakwa Martina Napitupulu (ic. tergugat) telah dinyatakan bersalah melakukan penggelapan dan dijatuhi pidana 3 (tiga) bulan penjara, akan tetapi di tingkat Mahkamah Agung putusan tersebut telah dibatalkan dan dinyatakan tuntutan Penuntut Umum tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan dan permasalahan adalah apakah fakta fakta yang telah didapati oleh Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sebagai Pengadilan Judex Factie dapat diterima sebagai bukti bukti yang menguatkan dalil dalil para pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bukti P8 jo T15 berupa putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Pid/2005 tanggal 16 September 2005, putusan tersebut semata mata hanya memberi penerapan hukum bahwa perkara yang melibatkan tergugat sebagai terdakwa dalam perkara aquo adalah perkara yang bersifat keperdataan yang tidak menjadi kompetensi Hakim Pidana, hal tersebut terurai dalam pertimbangan Majelis Hakim Kasasi yang menguraikan bahwa karena yang menjadi masalah adalah hutang piutang, maka Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini adalah Hakim Peradilan Perdata bukan Hakim Peradilan Pidana, sehingga In casu telah terjadi sengketa mengadili peradilan mana yang berwenang (halaman 20 bukti P8 dan T15);

Menimbang, bahwa oleh karena Mahkamah Agung adalah Pengadilan Judex Juris yang mengadili masalah penerapan hukum terhadap suatu fakta yang ditemukan dalam pemeriksaan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sebagai Pengadilan Judex Factie, maka fakta fakta yang ditemukan dalam Pengadilan Judex Factie adalah suatu fakta fakta yang tetap ada , oleh karena itu fakta fakta yang telah ditemukan dalam perkara tersebut dapat diambil sepanjang relevan dalam pembuktian perkara perdata ini, setidak tidaknya dapat dipakai sebagai bukti persangkaan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pokok persengketaan para pihak maka selanjutnya yang pertama kali dipertimbangkan adalah jika benar penggugat telah membayar lunas hutangnya pada tergugat sehingga menimbulkan konsekwensi tergugat harus mengembalikan jaminan hutang berupa sertifikat Hak Milik No. 455 kepada penggugat;

- Menimbang, bahwa dari bukti bukti surat yang diajukan penggugat telah didapati fakta fakta:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari bukti P2 dan P3 yang dibenarkan tergugat dengan buktinya T2 berupa Akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dan Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan dan Kuasa Untuk Menjual tanggal 12 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Chufran

Hamal SH, Notaris, Jakarta telah ternyata pihak penggugat mengaku berhutang kepada tergugat sebesar Rp. 65.000.000 dan hutang tersebut harus dibayar kembali dalam waktu 4 bulan yang dihitung sejak tanggal 12 Desember 1996 s/d tanggal 12 April 1997 tanpa dikenakan bunga dalam bentuk apapun dan tergugat berhak untuk membebaskan hak tanggungan dan berkuasa untuk menjual jaminan berupa tanah beserta segala sesuatu diatas tanah itu seperti terurai dalam Sertifikat Hak Milik No. 455 atas nama tergugat (bukti P1 dan T1);

- Bahwa faktanya penggugat telah menyerahkan pada tergugat Sertifikat Hak Milik No.455 karena tergugat memperlihatkan asli sertifikat tersebut dipersidangan;
- Bahwa penggugat dikenakan denda keterlambatan sebesar Rp. 50.000 untuk tiap hari keterlambatan penyerahan tanah berikut segala sesuatu diatasnya kepada tergugat;
- Bahwa menurut penggugat oleh karena usaha suaminya yang bernama Nanda Purnama bangkrut dan berikutnya suaminya meninggal dunia karena stress, penggugat tidak dapat membayar hutangnya sejumlah Rp. 65.000.000 yang telah jatuh tempo tanggal 12 April 1997 sehingga ada kesepakatan lisan antara penggugat dan tergugat bahwa penggugat harus memberi jasa/bunga sebesar 5% per bulan dari hutang tersebut pada tergugat;
- Bahwa dari gugatan penggugat selain menyinggung hutangnya pada tergugat sejumlah Rp. 65.000.000 tidak ada menggugat pinjaman uang suami penggugat yang bernama Nanda Purnama sebesar Rp. 17.500.000 kepada tergugat yang diakui penggugat sebagai hutangnya (bukti T4), sehingga masalah hutang sejumlah Rp. 17.500.000 tersebut dipandang belum menjadi persoalan antara penggugat dan tergugat , karena bagaimanapun apabila tergugat mempersoalkan hal tersebut maka tergugat harus mengajukan gugatan pada seluruh ahli waris almarhum Nanda Purnama (suami penggugat) terlebih di persidangan belum diketahui jelas siapa saja ahli waris almarhum Nanda Purnama;
- Bahwa dari bukti penggugat berupa P5 dihubungkan dengan fakta hukum yang termuat dalam bukti P6 ternyata apabila diakumulasikan pembayaran cicilan hutang dan bunga oleh penggugat kepada tergugat dari mulai Januari 1997 s/d tahun 2002 penggugat telah membayar pada tergugat sejumlah Rp. 297.609.000;
- Bahwa, tentang adanya pembayaran yang dilakukan penggugat atas hutangnya walaupun saksi saksi penggugat tidak mengetahui jumlah hutang penggugat dan jumlah total yang dibayarkan tetapi kesaksian tersebut dapat dipandang menguatkan bukti P5 yang diajukan penggugat;
- Bahwa apabila dihitung dengan bunga sebesar 5% dalam kurun waktu 12 April 1997 s/d Desember 2002 maka bunga yang harus dibayar penggugat adalah $68 \text{ bulan} \times 5\% \times \text{Rp. } 297.609.000 = \text{Rp. } 101.107.140$

0. 000 = Rp. 221.000.000 ditambah hutang pokok Rp. 65.000.000 = Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0. 000, sehingga pembayaran yang dilakukan penggugat pada tergugat telah berlebih sehingga hutang penggugat dianggap telah terbayar lunas;

- Bahwa, oleh karena penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik punya penggugat kepada tergugat disamping telah adanya pembayaran pembayaran yang dilakukan penggugat maka Majelis berpendapat tidak menerapkan sejumlah denda keterlambatan yang didalilkan penggugat. karena sebenarnya dengan telah jatuh temponya hutang sebesar Rp. 65.000.000,- per tanggal 12 April 1997, tergugat sebenarnya telah dapat menggugat penggugat karena wan prestasi bukan membiarkan adanya hutang yang berbunga bahkan dapat dianggap telah bunga berbunga tanpa batas waktu yang jelas apalagi jaminan berupa sertifikat tanah NO. 455 milik penggugat telah berada pada tergugat;

Menimbang, bahwa tentang dalil dalil sangkalan tergugat perlu dipertimbangkan bukti bukti tergugat sebagai berikut:

- Bahwa dari bukti T6 tertanggal 1 Juni 1998 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp. 139.760.000,-
- Bahwa dari bukti T7 tertanggal 1 Desember 1998 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp. 152.363.770,-
- Bahwa dari bukti T9 tertanggal Mei 1999 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi pinjamannya sebesar Rp. 190.454.712,- dan per Desember 1999 telah menjadi Rp. 0 -
- Bahwa dari bukti P10 tertanggal 30 April 2000 penggugat menyatakan tidak sanggup membayar pinjamannya sebesar Rp. 266.466.000,-
- Bahwa dari bukti T11 tertanggal 30 September 2000 penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp. 321.000.000,-

Bahwa dari bukti T12 tertanggal 30 Juni 2001, penggugat menyatakan tidak sanggup lagi membayar pinjamannya sebesar Rp., 405.000.000,-

- Bahwa dari bukti T5, tertanggal 30 Januari 2002 penggugat telah berhutang sejumlah Rp. 0. 000,-

Menimbang, bahwa apabila dicermati bukti bukti tergugat dimuka maka dapat dilihat jika loncatan pergerakan hutang penggugat menurut tergugat bergerak sangat tinggi yang jauh melebihi bunga 5% terutama jika dibandingkan jumlah hutang yang disebut dalam bukti T12 dengan bukti T5 rentang waktu hanya 7 bulan hutang penggugat yang semula Rp.

- 0. 000,- telah menjadi Rp. 756.000.000,- sehingga mengalami kenaikan sebesar Rp. 0. 000,- sehingga dapat diterima logika yang sehat dalil penggugat yang menyatakan telah merasa terpaksa menandatangani surat surat pernyataan tersebut sehingga pada akhirnya penggugat melaporkan tergugat kepada pihak kepolisian atas suatu tindak pidana sehingga adalah tepat untuk memberikan keadilan hukum bagi para pihak dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut menurut Majelis Hakim pihak

tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) di dalam hubungan hutang piutang dengan penggugat dengan alasan:

- Bahwa semula dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH tergugat menyatakan meminjamkan uang sejumlah Rp. 65.000.000,- pada penggugat adalah karena adanya hubungan baik serta untuk membantu pihak penggugat dan Tergugat tidak biasa meminjamkan kepada pihak lain karena bukan pekerjaannya;
- Bahwa, oleh karena penggugat tidak mampu membayar hutangnya yang telah jatuh tempo per tanggal 12 April 1997 telah ada kesepakatan lisan penetapan bunga 5% per bulan disamping adanya denda keterlambatan per hari sebesar Rp. 50.000,-
- Bahwa apabila dicermati maksud tergugat yang semula hanya membantu karena hubungan baik tanpa berbunga pula dalam tempo 4 bulan telah menetapkan bunga 5% perbulan sehingga 60% pertahun yang nyata nyata jauh diatas bunga bank menurut Juris Prudensi sebesar 6% per tahun maka diragukan maksud semula tergugat yang bertujuan membantu penggugat karena hubungan baik, sehingga dapat diduga tujuan utama dari diadakannya perjanjian hutang piutang tersebut adalah untuk menguasai Sertifikat Hak Milik penggugat sebagai jaminan hutang;
- Bahwa, dari bunga pertahun sebesar 60% dan telah ternyata pergerakan hutang penggugat meloncat sangat tinggi dengan contoh dimuka dalam tempo 7 bulan berbunga Rp. 351.000.000,- maka patut diduga maksud tergugat sebenarnya bukanlah untuk membantu penggugat sehingga patut diduga pekerjaan penggugat adalah meminjamkan uang pada orang lain, sehingga tergugat dipandang telah melakukan iktikad tidak baik pada penggugat;
- Bahwa, apabila dicermati bukti T4 tergugat sendiri yaitu dari bukti adanya pinjaman Nanda Purnama (suami penggugat) sebesar Rp. 17.500.000,- telah langsung dipotong pembayaran DP sebesar 8% sehingga hanya menerima Rp. 16.100.000,- namun bunga 5% per bulan tetap mengacu pada jumlah hutang Rp. 17.500.000,- sehingga hal ini justru dipandang menguatkan dalil penggugat yang menyatakan jumlah hutang tidak penuh diterima penggugat karena langsung dipotong DP 8% tetapi hutang pokok dan bunga tetap mengacu pada jumlah Rp. 65.000.000,- sehingga ada bunga berganda;
- Bahwa, keadaan penggugat semula tidak mampu membayar hutangnya sebesar Rp. 0.000,- yang jatuh tempo dalam 4 bulan per tanggal 1 April 1997 adalah karena usaha suaminya bangkrut sehingga suaminya stress dan pada akhirnya meninggal dunia sementara penggugat hanyalah seorang ibu rumah tangga, sehingga hal ini menggambarkan adanya kedudukan yang tidak seimbang secara ekonomi antara keadaan penggugat yang lemah secara ekonomi dibandingkan dengan tergugat yang lebih kuat secara ekonomi karena mampu memberikan pinjaman pada penggugat dan hal demikianlah yang patut diduga dimanfaatkan tergugat menekan penggugat dengan loncatan pembayaran bunga yang sangat tinggi yang harus

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

dibayar penggugat, karena sertifikat tanah milik penggugat telah berada dalam kekuasaannya sebagai jaminan hutang;

Menimbang, bahwa dengan alasan alasan penyalahgunaan keadaan oleh tergugat pada penggugat tersebut maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada kesepakatan yang bebas bagi tergugat dalam membuat Surat Pernyataan Pengakuan Hutang yang tertuang dalam bukti bukti tergugat berupa T6, T7, T9, T10, T11, T12 dan T5 tersebut, sehingga bukti bukti tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari uraian uraian diatas maka Majelis Hakim berpendapat penggugat telah membayar lunas hutangnya sebagaimana tertuang dalam bukti P2 dan P3 sesuai dengan jumlah cicilan hutang yang dibayar penggugat pada tergugat sejak Januari 1997 sampai dengan tahun 2002, sehingga oleh karenanya telah dianggap dibayar lunas maka tergugat yang tidak mengembalikan sertifikat hak milik penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga tergugat haruslah dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 455 seluas 2.430m² atas nama penggugat kepada tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena penggugat dianggap telah membayar lunas hutangnya pada tergugat dan dengan terbuktinya adanya perbuatan penyalahgunaan keadaan (undue influence) oleh tergugat maka haruslah dinyatakan akta pengakuan hutang No. 46 tanggal 12 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH adalah batal, gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa tentang petitum penggugat yang memohon agar tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- per hari untuk tiap tiap keterlambatan tidak melaksanakan putusan dipandang beralasan terutama karena tergugat telah lama tidak mengembalikan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan dimuka maka petitum gugatan penggugat No. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum agar putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu, oleh karena dipandang tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR maka hal tuntutan tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat nyata beralasan sehingga penggugat berada pada pihak yang dimenangkan, maka tergugat haruslah dihukum membayar ongkos perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka gugatan penggugat dapat

dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

DALAM TINDAK PENDAHULUAN :

Menimbang, bahwa tentang tindak pendahuluan atau gugatan provisi yang dimohon penggugat rekonsensi untuk meletakkan sita jaminan harta benda milik tergugat rekonsensi, oleh karena Majelis Hakim selama pemeriksaan perkara ini tidak ada meletakkan sita jaminan karena memandang belum ada urgensinya dan penggugat rekonsensi tidak ada mengajukan lebih lanjut tentang sita jaminan tersebut, maka permohonan peletakan sita jaminan sebagai tindak pendahuluan haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi adalah sebagaimana diuraikan dimuka:

Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat rekonsensi menyatakan antara lain:

- Bahwa tergugat konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai penggugat rekonsensi akan mengajukan gugatan terhadap penggugat konpensi dalam kedudukannya sekarang sebagai tergugat rekonsensi;
- Bahwa penggugat rekonsensi mengajukan gugatan balik karena sangat jelas dan nyata antara gugatan konpensi dari tergugat rekonsensi dengan penggugat rekonsensi sangat erat kaitannya dan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh penggugat rekonsensi memiliki hubungan satu sama lain dimana hubungan tersebut terdapat adanya dasar hukum yang sama;
- Bahwa, jumlah pinjaman tergugat rekonsensi adalah sebesar Rp. 65.000.000,- sesuai dengan Akta Pernyataan Hutang No. 46 tertanggal 12 Desember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH dan pada tanggal 28 Desember 1996 ditambah oleh suami tergugat rekonsensi sebesar Rp. 17.500.000,- sehingga total jumlah pinjaman tergugat rekonsensi adalah sebesar Rp. 82.500.000,-

Menimbang, bahwa gugatan penggugat/tergugat rekonsensi sebagai dasar awal pemeriksaan dipersidangan tidak ada menyinggung masalah penambahan hutang oleh suami penggugat sebesar Rp. 17.500.000,- melainkan hanya mempersoalkan jumlah hutang sebesar Rp. 65.000.000,- yang tertuang dalam Akta No. 46 tersebut saja dan Akta No. 46 tersebut tidak ada menyebut adanya hutang sejumlah Rp. 17.500.000,- sehingga bukan merupakan satu kesatuan dengan hutang yang disebut dalam Akta No. 46 tersebut sebesar Rp. 65.000.000 dimana apabila hal tersebut diterima maka seolah olah secara tidak langsung menambah materi gugatan tergugat rekonsensi dan hal itu tidak sah secara hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika penggugat rekonsensi menggugat hal tersebut dalam gugatan

rekonsensi maka untuk masalah penambahan hutang sejumlah Rp. 17.500.000,- haruslah ditujukan penggugat rekonsensi kepada suami tergugat rekonsensi, hal ini terbukti pula dari bukti T4 penggugat rekonsensi sendiri yang menerima pinjaman Rp. 17.500.000,- adalah Nanda Purnama (suami tergugat rekonsensi), sehingga implikasi hukumnya adalah penggugat rekonsensi haruslah menggugat Nanda Purnama (suami tergugat rekonsensi) dan walaupun telah meninggal maka yang digugat adalah ahli waris Nanda Purnama dan tentang siapa ahli waris dipersidangan selain tergugat rekonsensi belumlah diketahui;

Menimbang, bahwa dengan alasan dimuka maka sesuai dengan materi gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi pihak antara gugatan rekonsensi dan pihak dalam gugatan rekonsensi adalah berbeda, tidak sekedar melibatkan tergugat rekonsensi dengan penggugat rekonsensi saja melainkan telah melibatkan pihak lain diluar perkara ini, sehingga gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonsensi penggugat rekonsensi tidak dapat diterima, maka penggugat rekonsensi haruslah dihukum membayar ongkos perkara; **DALAM KONSILI DAN REKONSILI:**

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pemeriksaan perkara dalam konsili maupun dalam rekonsili tergugat/penggugat rekonsensi berada pada pihak yang dikalahkan maka tergugat/penggugat rekonsensi haruslah, dihukum pula untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, segala ketentuan perundang undangan yang bersangkutan:

MENGADILI

DALAM KONSILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi tergugat:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tergugat telah melakukan iktikad tidak baik terhadap penggugat;
4. Menyatakan penggugat telah melakukan iktikad baik yaitu dengan membayar pinjaman pokok dan bunga dan bahkan sudah melebihi;
5. Menyatakan pinjaman pokok dan bunga pinjaman penggugat sudah melebihi dari pembayaran kewajiban pinjaman dan tidak sesuai dengan sistim peraturan yang berlaku di Lembaga (bank) yang resmi;
6. Menyatakan Akta Pengakuan Hutang No. 46 tanggal 12 Desember 1996, yang dilakukan dan dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH adalah batal, gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 455 seluas 2.430m2 atas nama penggugat kepada penggugat seketika dan sekaligus;
8. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk tiap tiap keterlambatan tidak melaksanakan putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan penggugat untuk selebihnya.

DALAM REKONPENSİ:

DALAM TINDAK PENDAHULUAN (PROVISI)

- Menolak gugatan tindak pendahuluan atau provisi penggugat rekompensi.

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan rekompensi penggugat rekompensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

- Menghukum tergugat/penggugat rekompensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 591.000,- (Lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam Permasyarakatan Majelis Hakim pada hari : **Senin**, tanggal **5 Nopember 2012**, oleh kami : **GOSEN BUTARBUTAR, SH, MHum** selaku Hakim Ketua, **AVIANTARA, SH, MHum** dan **LIDIA SASANDO PARAPAT, SH, MH** masing masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini: **Rabu** tanggal **14 Nopember 2012** oleh Hakim Ketua dihadiri Hakim Hakim Anggota tersebut dengan dibantu **ASNAWATI, SH** selaku Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh kuasa penggugat tanpa hadirnya kuasa tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



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

AVIANTARA, SH.MHum.

GOSEN BUTAR-BUTAR, SH.MHum

LIDYA S PARAPAT, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI,

ASNAWATI, SH