



P U T U S A N

No. 20 PK/Pdt/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **NY. AMYLIA PERMANASARI**, bertempat tinggal di Jl. Slamet Riyadi Raya No. 3, RT 004, RW 004, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur ;

2. **CV BENGKEL BUBUT BUDHAYA**, berkedudukan di Jl. Slamet Riyadi Raya No. 3 RT 004, RW 04, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Danuwidjaja, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kyai Caringin No. 6 Lt. II, Jakarta Pusat ;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Terbanding I, II/Penggugat I, II ;

melawan :

1. **PT MODERNLAND REALTY LIMITED**, berkedudukan di Jl. MH. Thamrin 57 One Stop Modern Housing ;

2. **MODERN BANK (BBO) cq MODERN BANK**, Cabang Modern Land Tangerang, berkedudukan di Jl. Hartono Boulevard Blok R No. 39, Kotamadya Tangerang ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Tergugat I, II ;

d a n :

Notaris SRI LESTARI ROESPINOEDJI, SH. berkantor di Jl. Kisamaun No. 209, Tangerang ;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Terbanding I, II/Penggugat I, II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 782 K/Pdt.2001, tanggal 30 Oktober 2002, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/Pembanding I, II/Tergugat I, II dan Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III, dengan posita perkara sebagai berikut ;

1. Bahwa antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Penggugat I sebagai Pembeli, telah terdapat kesepakatan untuk membeli sebidang tanah seluas 1.200 m², dikenal sebagai Kaveling Nomor: 223 (Golf View) terletak di Blok G.IV Perumahan Modernland di Tangerang, yang Sertifikat Induknya menurut Tergugat I masih dalam pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, dengan harga Rp 933.120.000,- termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN) ;
2. Bahwa tanah tersebut, merupakan sebagian dari tanah seluas 500 Ha yang dikuasai Tergugat I berdasarkan Ijin Lokasi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. 593.82/SK.249.S/Agr-DA/-257-89, tanggal 31 Januari 1989 jo Berita Acara Pembebasan Tanah dari Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang tanggal 10 April 1998 No. 14/PPAT/BA/B/1989 dan Surat Kepala BPN Kanwil Jawa Barat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 550.2-72-1989 dan No.50.2-73-1989 tanggal 5 Juni 1998 ;
3. Bahwa dari kesepakatan mengenai jual beli itu, terhadap harga tanah sebesar Rp 933.120.000,- Penggugat I membayar pertama kali dengan Tanda Jadi sebesar Rp 5.000.000,- dan selanjutnya secara bertahap dari tanggal 31-08-1994 sampai tanggal 05-02-1995 mencapai jumlah Rp 513.400.000,- sehingga masih kekurangan sebesar Rp 419. 720.000,- ;
4. Bahwa kemudian antara Penggugat I dan Tergugat I telah disepakati mengenai pelunasannya dengan melalui Kredit Pemilikan Rumah/Tanah atau KPR dari PT Bank Modern Cabang Modernland (Tergugat II) yang merupakan perusahaan satu group dengan Tergugat I ;

Tetapi sebagai pelaksanaannya kemudian pada tanggal 6 April 1995, dibuatlah oleh dan dihadapan Notaris Sri Lestari Roespinoedji,S.H. (Tergugat III), surat-surat persetujuan :

- Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 antara Penggugat I dan Tergugat I ; (Terlampir bukti P.1);
- Akte Pengakuan Hutang No. 44 antara Penggugat II dengan Tergugat II, dengan kedudukan Penggugat I sebagai Penjamin ; (Terlampir bukti P.2);
- Akte Kuasa untuk Memasang Hipotik No. 45 antara Penggugat I dengan Tergugat II ; (Terlampir P.3);
- Akte Kuasa untuk Menjual No.46 antara Penggugat I dengan Tergugat II ; (Terlampir bukti P.4);

Hal. 2 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004



Keempat Akte itu merupakan suatu rangkaian dan kesatuan yang tidak terpisah serta penanda-tanganannya juga dilakukan secara serentak pada saat yang sama dan bersamaan ;

5. Bahwa dalam rangkaian keempat Akte yang dibuat serentak pada saat dan waktu yang sama serta Nomor Akte yang berurutan oleh Tergugat III tersebut, telah dikonstruksikan bahwa :
 5. 1. Di dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, No. 43 (Bukti P.1) telah dimuat kesepakatan bahwa seakan-akan Penggugat I sudah melunasi harga tanah yang menjadi objek Pengikatan Jual Beli tersebut secara tunai sebesar Rp 933.120.000,-;
 5. 2. Di dalam Akte Pengakuan Hutang No. 44 (bukti P.2), telah dimuat kesepakatan bahwa Penggugat II yaitu Perseroan Komanditer "CV BENGKEL BUBUT BUDHAYA" (yang pertama kali didirikan oleh suami Penggugat I bernama Mirabudin Handoko bersama-sama Penggugat I) mempunyai hutang kepada Tergugat II sebesar Rp 419.720.000,- dan untuk menjamin hutang Penggugat I itu, Penggugat I telah menyerahkan sebagai jaminan tanah seluas 1.200 m², yang dibeli oleh Penggugat I dari Tergugat I seperti dimaksud dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa (Bukti P.1) ;
 5. 3. Didalam Akte Kuasa untuk Memasang Hipotik No. 45 (bukti P.3) telah dimuat pemberian kuasa dari Penggugat I kepada Tergugat II untuk memasang Hipotik atas tanah seluas 1.200 m² yang menjadi jaminan dalam Akte Pengakuan Hutang No. 44 dan yang berasal pembelian oleh Penggugat I dari Tergugat I seperti dimaksud dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 (bukti P.1);
 5. 4. Di dalam Akte Kuasa untuk Menjual No. 46 (bukti P.4) telah dimuat pemberian kuasa untuk menjual dari Penggugat I kepada Tergugat II atas tanah 1.200 m² yang menjadi jaminan dalam Akte Pengakuan Hutang No. 44 dan yang berasal pembelian oleh Penggugat I dari Tergugat I seperti dimaksud dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 (bukti P.1.);
6. Bahwa "Hutang" Penggugat II kepada Tergugat II tersebut, yang tercantum sebesar Rp 419.720.000,- ternyata telah dikonstruksikan sebagai Pinjaman Dengan Angsuran (PDA) untuk jangka waktu 36 bulan, harus diangsur setiap bulannya sebesar Rp 15.598.299,21.- dengan bunga efektif selama berlakunya perjanjian sebesar 20%, denda keterlambatan sebesar 5% perbulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari hutang tertunggak dan provisi sebesar 1 % dari hutang serta biaya administrasi sebesar Rp 100.000,- ;

7. Bahwa selama proses "hutang" berjalan, Penggugat II (CV BENGKEL BUBUT BUDHAYA), terhadap Akte Pengakuan Hutang No. 44 tersebut telah membayar kepada Tergugat II sebanyak 26 kali angsuran, terhitung sejak bulan Mei 1995 sampai dengan bulan JUNI 1997, yang mencapai sebesar Rp 412.994.229,54.- ;
8. Bahwa tetapi sebaliknya, ternyata Tergugat I selaku "Penjual" tanah seluas 1.200 m² kepada Penggugat I seperti dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, Akte No.43 (bukti P.1), tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk mensertifikatkan tanah itu dan melakukan pembuatan Akte Jual Beli/Pemindahan Hak atas tanah itu kepada Penggugat I ;
9. Bahwa kenyataan itu jelas tidak adil, yaitu karena hutang Penggugat II, (CV BENGKEL BUBUT BUDHAYA), yang sesungguhnya adalah merupakan sisa pembayaran atau kekurangan harga jual beli tanah seluas 1.200 m² antara Penggugat I dan Tergugat I, tetap diangsur pembayarannya, tetapi sebaliknya hak Penggugat I atas tanah seluas 1.200 m² itu tidaklah terjamin karena sertifikat tanah dimaksud tidak kunjung selesai, apalagi untuk dilakukan peralihan hak serta pembalik namanya kepada Penggugat I;
10. Bahwa Penggugat I telah berulang kali meminta agar sertifikat tanah itu dapat diselesaikan pembuatannya, apalagi Tergugat I sendiri mengakui sebagai telah menerima lunas seluruh pembayaran harga jual belinya seperti tertuangkan dalam Akte No. 43 di atas, tetapi tidak pernah mendapatkan tanggapan yang layak untuk dipenuhi ;

Bahkan terakhir melalui kuasa hukum Penggugat I dengan Surat Tegoran resmi mengenai hal itu kepada Tergugat I tertanggal 28 September 1998 No.168/EDIIX/1998 dan kepada Tergugat II dengan maksud surat yang sama, tertanggal 28 September 1998 No. 169/EDIIX/1998, yang disertai kesediaan Penggugat I membayar seluruh "hutang" yang tersisa kepada Tergugat II, tetapi mengenai penyerahan Sertifikat tanah dimaksud tetap tidak ditanggapi oleh Tergugat I;

11. Bahwa karena kewajiban Tergugat I tersebut sudah berlangsung lebih 3 tahun terhitung sejak dilakukan kesepakatan untuk jual beli yaitu terhitung bulan April 1995, sehingga terdapat sangka beralasan bahwa Tergugat I memang tidak pernah menyelesaikan pembuatan Sertifikat tanah itu, bahkan sangat dapat dipercaya informasi bahwa sertifikat induknyapun belum diselesaikan dan belum diterbitkan atau sangat dapat dipercaya juga bahwa

Hal. 4 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004



sekali pun Sertifikat Induk tanah dimaksud sudah selesai, maka telah dijadikan sebagai Objek Jaminan oleh Tergugat I atas pinjaman uang Tergugat I kepada pihak lain;

12. Bahwa kenyataan-kenyataan itu, jelas telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II, yaitu dapat menjadikan selain Penggugat I kehilangan hak tanahnya, karena sertifikat tanahnya tidak dapat diserahkan kepada Penggugat I, sebaliknya juga Penggugat II menjadi kehilangan uangnya yang dibayarkan sebagai angsuran hutang atau yang sebenarnya sebagai "pelunasan" tanah itu, sehingga singkatnya : tanah tidak dapat uang juga tidak kembali ;

13. Bahwa seluruh akte-akte yang menjadi dasar hubungan hukum mengenai pokok sengketa ini yaitu Akte 43 (Pengkaitan Jual Beli dan Kuasa); No. 44 (Surat Pengakuan Hutang); No.45 (Surat Kuasa Memasang Hipotik); dan No. 46 (Surat Kuasa Menjual) dan yang telah dikonstruksikan sedemikian rupa seperti terurai di atas, sesungguhnya hanyalah merupakan suatu perbuatan hukum semu belaka dan akte-akte No.43, No.44, No.45 serta No.46 tersebut merupakan "schijn akte";

14. Bahwa fakta hukum bahwa Tergugat I sudah tidak mampu menyelesaikan Sertifikat tanah yang diikat untuk dijual kepada Penggugat I, telah membuktikan suatu keadaan bahwa Tergugat I sudah melakukan wanprestasi;

15. Bahwa karena apabila hal ini dibiarkan terus berlanjut, maka Penggugat I dan Penggugat II akan lebih dirugikan dan oleh karena itu dengan sangat terpaksa untuk penyelesaiannya diajukan gugatan ini dengan menuntut pembatalan dengan segala akibat hukumnya terhadap akte-akte yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III No.43, No.44, No.45, dan No.46 yang secara materil merupakan satu kesatuan hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II disatu pihak dengan Tergugat I dan Tergugat II dilain pihak, seperti dikemukakan di atas;

16. Bahwa akibat hukum dari pembatalan akte-akte tersebut seperti dikemukakan diatas, diantaranya :

- Pengembalian uang Penggugat I yang pernah dibayar kepada Tergugat I beserta bunganya yaitu :
 - a. Uang yang sudah dibayar sampai tanggal 6 April 1995 sebesar..... Rp 513.400.000,-
 - b. Kerugian atas uang itu setara dengan bunga yang berlaku pada saat 20 % pertahun terhitung tanggal 6 April 1995 sampai saat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan diajukan sebesar Rp 379.916.000,-

Jumlah Rp 893.316.000,-

-- Pengembalian uang Penggugat II yang pernah dibayarkan kepada Tergugat II beserta bunganya yaitu :

a. Uang yang pernah disetorkan dari

tanggal 6 Mei 1995 sampai dengan

tanggal 6 Juni 1997 sebesar Rp 412. 994.229,54

b. Kerugian atas uang itu setara dengan bunga

besar 20% pertahun, terhitung tanggal 6 Mei

1995 sampai dengan 6 Oktober 1998 sebesar Rp 165.197.691,82

Jumlah Rp 578.191.921,36

17. Bahwa karena proses hukum ini akan berjalan melalui beberapa tingkatan peradilan dan di dalam waktu bertahun-tahun, maka kewajiban pengembalian uang oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, adalah adil dan patut ditambah dengan kerugian bunga yang berlaku pada saat ini yaitu 60% pertahun atau sebesar yang dipandang patut oleh Pengadilan, terhitung gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, sampai seluruhnya dibayar dengan lunas dan tunai;

18. Bahwa untuk menjamin tagihan Penggugat I dan Penggugat II tidak menjadi illusoir, maka dimohonkan agar dapat diletakan sita jaminan atas kekayaan Tergugat I yaitu berupa :

1. Sebidang tanah di Perumahan "Modernland" Blok G.IV, Kavling Nomor : 223 (Golf View), seluas 1.200 m² Kotamadya Tangerang;

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang dikenal sebagai Kantor Pemasaran PT Modern Land Realty Ltd, di Jalan Hartono Boulevard Kav.10 Perumahan Modernland Tangerang, Kotamadya Tangerang;

19. Bahwa karena pokok sengketa ini adalah mengenai tagihan uang yang jumlahnya sudah pasti dan juga didasarkan kepada alat-alat pembuktian yang bersifat otentik, maka terdapat alasan hukum yang sah untuk dinyatakan keputusannya dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/conservatoir beslag atas harta kekayaan Tergugat I tersebut di atas;

Hal. 6 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi atas kewajibannya menyerahkan Sertifikat tanah kepada Penggugat I yang diikat untuk dilakukan jual-beli berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.43 tanggal 6 April 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III ;
4. Membatalkan atau menyatakan batal, akte-akte Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H. (Tergugat III), seluruhnya tertanggal 6 April 1995, yang terdiri atas :
 - Akte No. 43 mengenai Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat I;
 - Akte No. 44 mengenai Pengakuan Hutang yang dibuat antara Penggugat II dan Tergugat II serta Penggugat I ;
 - Akte No. 45 mengenai Kuasa Untuk Memasang Hipotik yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat II ;
 - Akte No. 46 mengenai Kuasa untuk Menjual yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat II;
5. Menghukum Tergugat I mengembalikan uang kepada Penggugat I sebesar Rp 893.316.000,- yang merupakan pembayaran yang sudah diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat I, berikut kerugian selama belum diajukan gugatan, ditambah bunga sebesar 60% pertahun yang sesuai besarnya bunga pada Bank Pemerintah dewasa ini, atau jumlah yang lain menurut kepatutan oleh Pengadilan, terhitung tanggal pendaftaran gugatan ini sampai saat dilakukan pembayarannya secara lunas dan tunai dengan menerima tanda bukti pelunasannya yang sah ;
6. Menghukum Tergugat II mengembalikan uang, kepada Penggugat II sebesar Rp 578.191.921,36 yang merupakan pembayaran yang sudah diserahkan oleh Penggugat II kepada Tergugat II, berikut kerugian selama belum diajukan gugatan, ditambah bunga sebesar 60% pertahun yang sesuai besarnya bunga pada Bank Pemerintah dewasa ini atau jumlah yang lain menurut kepatutan oleh Pengadilan terhitung tanggal pendaftaran gugatan ini sampai saat dilakukan pembayarannya secara lunas dan tunai, dengan menerima tanda bukti pelunasannya yang sah ;
7. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada keputusan ini ;
8. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ini ;
9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
 - Atau apabila Pengadilan berpendapat lain terhadap besarnya kewajiban pembayaran uang yang harus dipenuhi oleh Tergugat I kepada Penggugat I



dan oleh Tergugat II kepada Penggugat II, maka Penggugat memohon agar dapat ditentukan besarnya kewajiban-kewajiban tersebut sesuai dengan hukum dan rasa keadilan yang berlaku (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Surat Kuasa Tidak Bersifat Khusus :

1. Bahwa Surat Kuasa tertanggal 26 Oktober 1998 yang diberikan oleh Ny. Amalia Permanasari dan CV. BENGKEL BUBUT BUDHAYA kepada kuasa hukumnya Eddy Danuwidjaja dan Rekan tidak memenuhi syarat sebagai suatu surat kuasa khusus, untuk keperluan berperkara di Pengadilan Negeri ;

Dalam surat kuasa tersebut, samasekali tidak dicantumkan Melalui Forum Manakah gugatan Penggugat diajukan ?. Apakah melalui Pengadilan Negeri atau melalui instansi lain? Apakah melalui Pengadilan Negeri di Jakarta atau melalui Pengadilan-Pengadilan lain di Indonesia?. Selain itu dalam surat kuasa tersebut tidak dicantumkan secara jelas apa yang merupakan dasar dari gugatan Penggugat. Pada alinea ke 5 (lima) dari surat kuasa tersebut hanya disebutkan :

"Untuk mewakili Pemberi Kuasa mengajukan gugatan kepada PT Modernland Realty Limited sebagai Tergugat I, PT Modern Bank (BBO) cq Modern Bank Cabang Modernland Tangerang sebagai Tergugat II, dan Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H., sebagai Tergugat III, sehubungan Gugatan Pembatalan Perjanjian atas dasar Wanprestasi; Tidak dicantumkan dalam surat kuasa tersebut "Wanprestasi" mengenai hal apa dan perjanjian mana yang dibatalkan ?

Padahal uraian mengenai pokok-pokok dan atau alasan/dasar gugatan merupakan salah satu unsur yang sangat essential yang seharusnya dicantumkan dalam suatu surat kuasa khusus untuk kepentingan berperkara di Pengadilan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 123 HIR jis Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 01 Tahun 1971 tertanggal 23 Januari 1971 (BUKTI T-I/1) jis No. 5/1962 tertanggal 30 Juli 1962 (Bukti T-I/1A) dan No. 2/1959 tertanggal 19 Januari 1959 (Bukti T-1/1 B).

Ketentuan-ketentuan tersebut pada pokoknya menghendaki dipenuhinya syarat-syarat dari surat kuasa khusus, yaitu :

- a. Identitas para pihak;
- b. Uraian-uraian mengenai pokok-pokok dan atau alasan/dasar gugatan;



c. Lingkup berlakunya surat kuasa ;

Lagipula dalam surat gugatan Para Penggugat bila diteliti ternyata Para Penggugat tidak menyebutkan secara tegas surat kuasa tersebut baik tanggal, bulan dan tahunnya sebagai dasar yuridis diajukan gugatan a quo ;

Dengan demikian jelas Surat Kuasa tertanggal 26 Oktober 1998 yang diberikan Para Penggugat kepada kuasanya tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu surat kuasa khusus untuk keperluan berperkara di Pengadilan Negeri. Hal inipun sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 296 K/Sip/1970 ;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat I mohon agar Pengadilan Negeri Tangerang menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;

B. Gugatan Para Penggugat Salah Alamat :

3. Bahwa di dalam gugatan Penggugat tertanggal 9 Desember 1998, PT Bank Modern Tbk. (PT. Modern Bank Cabang Tangerang) ditarik sebagai salah satu Tergugat (Tergugat II) dalam perkara ini ;

Baik dalam Posita maupun Petitum gugatan Penggugat dicantumkan bahwa yang menjadi dasar dari gugatan ini adalah Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya menyerahkan sertifikat kepada Penggugat I berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 tertanggal 6 April 1995 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat-III vide Bukti P.1. ;

Padahal di dalam "Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 tertanggal 6 April 1995" vide Bukti P-1 tersebut, Tergugat-II Sama Sekali Bukan Merupakan Pihak. Dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa vide Bukti P.1 dengan tegas mencantumkan bahwa pihak-pihaknya adalah PT Modernland Realty Limited sebagai Pihak Pertama dan Nyonya Amalia Permanasari sebagai Pihak Kedua ;

Bahwa mengingat Tergugat II bukan merupakan pihak dalam Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 tertanggal 06 April 1995 vide Bukti P-1 tersebut, maka jelas Penggugat Sama Sekali Tidak Mempunyai Dasar Hukum untuk menarik Tergugat II sebagai salah satu Tergugat dalam perkara ini ;

4. Karenanya berdasarkan alasan tersebut, Tergugat II mohon agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;



C. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (Obscur Libel)

5. Bahwa sebagaimana Tergugat II uraikan di atas, yang menjadi dasar dari gugatan ini adalah Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya menyerahkan sertifikat kepada Penggugat I berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 tertanggal 6 April 1995 vide Bukti P.1 ;

Di lain pihak, Penggugat juga menuntut Pembatalan atas Akte yang telah dibuat antara Tergugat II dengan Para Penggugat yang dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat III serta menuntut agar Tergugat II mengembalikan uang kepada Penggugat II sebesar Rp 578.191.921,36. ;

Bahwa gugatan Para Penggugat kepada Tergugat II tersebut di atas tanpa didasari alas hukum yang jelas, apakah Tergugat II telah melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum? ;

Dengan demikian bagaimana mungkin Majelis Hakim dapat menyatakan Tergugat II telah melakukan "perbuatan melawan hukum atau wanprestasi", sedangkan Para Penggugat sendiri tidak memintanya di dalam petitum dari gugatannya, demikian juga Bagaimana Majelis Hakim dapat mempertimbangkan tuntutan-tuntutan lainnya dari Para Penggugat apabila Tergugat II belum dapat dibuktikan telah melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi ? ;

Oleh karena "Perbuatan Melawan Hukum atau Wanprestasi" tidak dituntut oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya, maka Majelis Hakim tidak akan mungkin mempertimbangkan hal itu, sebab sesuai dengan ketentuan Pasal 178 ayat 3 HIR ditentukan dengan tegas bahwa Hakim dilarang menyatakan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa pada kesempatan ini Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi (untuk selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi") bermaksud mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat II Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat I Konvensi/Tergugat II Rekonvensi (untuk selanjutnya masing-masing disebut "Tergugat I Rekonvensi" dan "Tergugat II Rekonvensi" atau secara bersama-sama disebut juga "Para Tergugat Rekonvensi") serta Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi (untuk selanjutnya masing-masing disebut "Turut Tergugat I Rekonvensi" dan "Turut Tergugat II



Rekonvensi" atau secara bersama-sama disebut juga "Para Turut Tergugat Rekonvensi"), sebagaimana diuraikan di bawah ini :

1. Bahwa terlebih dahulu Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan di dalam bagian Konvensi dianggap dimasukan ke dalam bagian Rekonvensi ini ;
2. Bahwa sebagaimana Penggugat Rekonvensi telah uraikan pada bagian Konvensi di atas bahwa Bahwa berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 44 tertanggal 6 April 1998 yang dibuat oleh dan di hadapan Sri Lestari Roespinoedji, SH. Notaris di Tangerang (Turut Tergugat II Rekonvensi), Tergugat I Rekonvensi telah menerima fasilitas kredit dari Penggugat Rekonvensi yakni berupa Pinjaman Dengan Angsuran (PDA) dengan jumlah sebesar Rp 419.720.000,- (empat ratus sembilan belas juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), dengan jangka waktu sampai dengan tanggal 6 April 1998 (Bukti PR-1) ;
3. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali hutang-hutang yang timbul berdasarkan Akte Pengakuan Hutang Vide Bukti PR-1 tersebut di atas, Tergugat-II Rekonvensi telah memberikan jaminan berupa Akte Kuasa Untuk Memasang Hipotik No. 45 tertanggal 6 April 1998 dan Akte Kuasa Untuk Menjual No. 46 tertanggal 6 April 1998, keduanya dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II Rekonvensi (Bukti PR-12 dan PR-13) atas sebidang tanah seluas 1.200 m² yang dibeli oleh Tergugat II Rekonvensi dari Turut Tergugat I Rekonvensi berdasarkan Akte Jual Beli dan Kuasa No. 43 (Bukti PR-14), setempat dikenal sebagai Kaveling No. 223 (Golf View) terletak di Blok G.IV, Perumahan Moderland, Tangerang ;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 dari Akte Pengakuan Hutang No. 44 tertanggal 6 April 1995 vide Bukti PR-1, Tergugat I Rekonvensi harus sudah melunasi hutang-hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi yang timbul berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 44 vide Bukti PR-1 selambat-lambatnya pada tanggal 6 April 1998 ;
Akan tetapi ternyata Tergugat I Rekonvensi tidak memenuhi kewajibannya tersebut walaupun telah ditegur berulang kali baik secara lisan maupun tertulis, terakhir dengan surat No. 057/DCS/BMIVIII/98 tertanggal 6 Agustus 1998 (Bukti PR-15) ;
Karenanya jelas Tergugat I Rekonvensi telah berada dalam keadaan Ingkar Janji (Wanprestasi) atas kewajibannya untuk membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat Rekonvensi ;



5. Bahwa adapun jumlah hutang pokok dan bunga serta biaya-biaya yang timbul berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 44 vide Bukti PR-1 yang wajib dibayar oleh Tergugat I Rekonvensi adalah sebesar Rp 270.763.625,44 (dua ratus tujuh puluh juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu enam ratus dua puluh lima rupiah empat puluh empat sen) dengan perincian sebagai berikut :

Hutang Pokok	R. 144.494.006,09
Tunggakan Bunga Juli 1997 s/d April 1998	Rp 15.704.804,85
Denda	<u>Rp 110.564.814,49</u>
T o t a l	Rp 270.763.625,44

Jumlah tersebut di atas akan bertambah terus dengan bunga dan denda serta biaya-biaya lainnya sampai seluruh hutang dibayar lunas ;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi sangat khawatir Tergugat-I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari dari tanggung jawabnya membayar hutang-hutang Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi. Sehingga apabila hal tersebut terjadi, gugatan ini akan menjadi sia-sia. Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi dalam kesempatan ini mohon dengan sangat agar Pengadilan Negeri Tangerang sudi dan berkenan untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu (Conservatoir Beslag) atas :

- Sebidang tanah seluas 1.200 m², dikenal sebagai Kaveling No. 223 (Golf View) terletak di Blok G.IV, Perumahan Moderland, Tangerang ;
- Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Slamet Riyadi Raya No.3, RT. 004, RW. 004, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur ;
- Barang-barang lain yang perinciannya akan menyusul kemudian ;

7. Bahwa mengingat gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat lagi dibantah kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar atas perkara ini Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah lalai atau Wanprestasi atas kewajibannya melaksanakan kewajibannya membayar hutang-hutangnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Dalam Rekonvensi berdasarkan Akte Pengakuan Hutang No. 44 tertanggal 6 April 1995 vide Bukti PR-1 ;

3. Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika dan sekaligus dalam waktu 8 (delapan) hari sejak diucapkannya putusan ini hutang-hutang Tergugat I Rekonvensi yang pertanggal 23 Februari 1999 adalah sebesar sebesar Rp 270.763.625,44 (dua ratus tujuh puluh juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu enam ratus dua puluh lima rupiah empat puluh empat sen) dengan perincian sebagai berikut:
Hutang Pokok R. 144.494.006,09
Tunggakan Bunga Juli 1997 s/d April 1998 Rp 15.704.804,85
Denda Rp 110.564.814,49
T o t a l Rp 270.763.625,44
Jumlah tersebut di atas akan bertambah terus dengan bunga dan denda serta biaya-biaya lainnya sampai seluruh hutang dibayar lunas ;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan ;
5. Menghukum Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada keputusan perkara ini ;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 256/Pdt.G/1998/PN.TNG, tanggal 24 Juni 1999 adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

-- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.:

- Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
- Menyatakan batal demi hukum akte-akte dari Notaris Sri Lestari Roespinoedji, SH. tertanggal 6 April 1995, yaitu :
 - Akte No. 43, tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa ;
 - Akte No. 45, tentang Kuasa untuk memasang Hipotik ;
 - Akte No. 46, tentang Kuasa untuk Menjual ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang, dengan Berita Acara No. 256/BA/Pdt/1998/PN.TNG ;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran Jual Beli kepada Penggugat I sejumlah Rp 788.625.993,91 (tujuh ratus delapan puluh

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004

Disclaimer

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



delapan juta enam ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga rupiah sembilan puluh satu sen) ditambah dengan bunga 2% per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

- Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan uang angsuran kredit (bunga) kepada Penggugat II sejumlah Rp 130.329.785,55 (seratus tiga puluh juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu tujuh ratus delapan puluh lima rupiah lima puluh lima sen) ;
- Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp 813.000,- (delapan ratus tiga belas ribu rupiah) ;
- Menolak gugatan para Penggugat untuk selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II konvensi membayar biaya di dalam perkara ini, yaitu nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, No.373/Pdt/1999/PT.Bdg, tanggal 16 November 1999, adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding, semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 24 Juni 1999, No. 256/Pdt.G/1998/PN.Tng, yang dimohonkan banding ;
- Menghukum para Pembanding, semula Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat I dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 782 K/Pdt/2001, tanggal 30 Oktober 2002 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon kasasi : 1. PT MODERNLAND REALTY LIMITED dan 2. PT MODERN BANK (BBO) cq. MODERN BANK CABANG MODERNLAND TANGERANG tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 16 November 1999 No.373/Pdt/1999/PT.Bdg yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tengerang tanggal 24 Juni 1999 No.256/Pdt.G/1998/PN.Tng ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi :

-- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

-- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

-- Menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Tangerang dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 256/BA/Pdt/1998/PN.TNG, tanggal 4 Januari 1999, dan memerintahkan supaya sita jaminan tersebut diangkat ;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menetapkan Tergugat I dalam Rekonvensi telah lalai atau wanprestasi atas kewajibannya melaksanakan membayar hutang-hutangnya kepada Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 44 tanggal 6 April 1995 (vide bukti PR-1) ;
3. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara sekaligus sebesar Rp 270.763.625,44 (dua ratus tujuh puluh juta tujuh ratus enam puluh tiga ribu enam ratus dua puluh lima rupiah empat puluh empat sen) ditambah dengan bunga 6% pertahun dihitung sejak perkara didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang sampai hutang tersebut dibayar lunas ;
4. Menghukum para Turut Tergugat dalam Rekonvensi ini untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

-- Menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 782 K/Pdt/2001, tanggal 30 Oktober 2002, diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding I, II/Penggugat I, II, pada tanggal 1 Mei 2003, kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi dahulu Terbanding I, II/Penggugat I, II, (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2003) diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 16 Juli 2003, sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 256/Pdt.G/1998/PN.TNG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Juli 2003 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II/Tergugat I, II, yang pada tanggal 15 September 2003, telah diberitahukan tentang memori peninjauan kembali dari Para Termohon Kasasi/Terbanding I, II/Penggugat I, II, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, pada tanggal 6 Oktober 2003 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali/Terbanding I, II/Penggugat I, II, dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa ternyata Putusan Mahkamah Agung tersebut di atas didasarkan dan dilandasi atas banyak kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata selain itu Mahkamah Agung juga dengan tanpa mempertimbangkan sama sekali suatu bagian yang penting dari dalil-dalil telah begitu saja memutuskan perkara ini, sehingga permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan sesuai dengan alasan-alasan menurut Undang-Undang ;

Pertimbangan Mahkamah Agung dari Keberatan-keberatan Para Termohon Peninjauan Kembali Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum menyatakan wanprestasi termasuk Perbuatan Melawan Hukum adalah keliru dan tidak sesuai dengan kenyataan ;

Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung mengenai keberatan-keberatan Para Termohon Peninjauan Kembali yang menyatakan bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum adalah keliru dan tidak sesuai kenyataan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa di dalam Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa No.43 Tahun 1995 Pasal (1) bahwa Termohon Peninjauan Kembali I telah berjanji akan mengurus

Hal. 16 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004



agar Pemohon Peninjauan Kembali I memperoleh Sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut, akan tetapi ternyata hingga saat ini Para Termohon Peninjauan Kembali tidak memenuhi janjinya sehingga Pemohon Peninjauan Kembali belum juga mendapatkan Haknya tersebut yaitu Sertifikat atas tanah itu;

Bahwa dari perbuatan Termohon Kasasi tersebut maka sangat jelas terlihat bahwa Para Termohon Peninjauan kembali telah membawa kerugian yang sangat besar kepada pihak lain sehingga termasuk Perbuatan Melanggar Hukum ;

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali memohon agar Termohon Peninjauan Kembali I dinyatakan wanprestasi atas kewajiban Termohon Peninjauan Kembali I untuk menyerahkan sertifikat tanah kepada Pemohon Peninjauan Kembali I tetapi in casu Judex Factie berpendapat yang dilakukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali adalah perbuatan melanggar hukum adalah sah dan benar oleh karena Wanprestasi adalah juga merupakan salah satu jenis perbuatan yang masuk di dalam kategori pengertian luas dari perbuatan melanggar hukum yaitu bertentangan dengan kewajiban, maka dengan memperhatikan Pasal 119 HIR jo Pasal 132 HIR jo Pasal 178 (1) HIR berpandangan yang pada pokoknya Hakim bersifat aktif dalam menangani suatu perkara (sudah merupakan Yurisprudensi yang tetap), maka juga dengan memperhatikan azas *ae quo et bono* yang dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum ;

-- Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya No.620 K/Sip /1968 tanggal 23 Mei 1970 berpendapat bahwa meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas sedang Penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, Hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepentasnya harus dibayar dan hal itu tidak melanggar Pasal 178 ayat 3 HIR;

-- Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya No.499 K/Sip/1971 tanggal 4 Februari 1970 berpendapat, bahwa Pengadilan Negeri boleh memberi putusan yang melebihi apa yang diminta dalam hal adanya hubungan yang erat satu sama lainnya ;

Dalam hal ini Pasal 178 ayat 3 tidak berlaku secara mutlak, sebab Hakim dalam menjalankan tugasnya harus bertindak secara aktif dan selalu harus berusaha agar memberikan putusan yang benar-benar menyelesaikan perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-- Bahwa Mahkamah Agung dalam putusannya No. 556 K/Sip/1971, tanggal 8 Januari 1972 berpendapat bahwa mengabulkan hal yang lebih daripada yang digugat tetapi yang masih sesuai dengan kejadian materiil diizinkan;

-- Bahwa Prof .Dr.Sudikno Mertokusumo, SH. berpendapat:

"Pasal 178 ayat 3 HIR (Pasal 189 ayat 3 Rbg) tersebut sangat mengekang kebebasan Hakim. Bahwa kepentingan Penggugat mempunyai peranan pokok dalam suatu gugatan yang harus diperiksa dan diadili oleh Hakim. Akan tetapi apa yang harus diperhatikan oleh Hakim, yang merupakan prinsip adalah bahwa ia harus menjatuhkan putusan seadil-adilnya sesuai dengan kebenaran dan sungguh-sungguh menyelesaikan perkara sampai tuntas. Untuk itu Hakim harus diberikan kebebasan dan tidak boleh terlalu dikekang oleh kepentingan pihak Penggugat. Mengingat bahwa Hakim di dalam Hukum Acara Perdata menurut HIR itu aktif, maka Hakim harus diberi kelonggaran dalam menafsirkan dan menerapkan Pasal 178 ayat 3 HIR " ;

Bahwa dengan demikian pertimbangan Judex Factie mengenai Perbuatan Melanggar Hukum yang telah dilakukan oleh Para Termohon Peninjauan Kembali adalah tepat dan tidak menyalahi ketentuan Pasal 178 ayat 3 HIR karena masih dalam koridor permasalahan yang mempunyai hubungan erat ;

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung yang menyatakan Keabsahan dari Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. adalah telah melakukan kekhilafan dan menyalahi fakta.....

Bahwa ternyata pertimbangan hukum Judex Factie atas keberatan-keberatan dari Para Termohon Peninjauan Kembali yang membatalkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 adalah Sah dan Benar, karena pertimbangan Judex Factie didasarkan bahwa Akte tersebut tidak memenuhi syarat ke-4 dari syarat-syarat perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu mengenai suatu sebab yang halal dimana Akte tersebut juga bertentangan dengan hukum yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Th.1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Perusahaan dan Undang-Undang No. 4 Th. 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dimana dalam Pasal 26 ayat 1 yang pada pokoknya mengatur larangan penjualan Kaveling Tanah matang tanpa rumah ;

Dengan demikian pertimbangan Judex Factie adalah Sah dan sangat beralasan untuk membatalkan Akte Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 tanggal 6 April

Hal. 18 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004

Disclaimer

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



1995 tersebut dan sekaligus akte No.44, 45, 46 karena keseluruhan Akte tersebut merupakan satu kesatuan dan saling berkaitan ;

Bahwa dengan tidak adanya realisasi dari Sertifikat atas tanah tersebut oleh Para Termohon Peninjauan Kembali dengan alasan bahwa belum didirikan bangunan di atas tanah objek gugatan adalah alasan yang tidak dapat diterima dan sangat terlihat adanya itikad tidak baik dari dalam melaksanakan isi dari Akta No 43 tersebut, sehingga bertentangan dan tidak memenuhi isi dari Pasal 1338 KUHPer, oleh karena perjanjian yang diinginkan oleh Pasal 1338 KUHPer ini adalah Perjanjian yang dibuat dengan itikad baik dan tidak bertentangan dengan ketertiban dan kesusilaan umum ;

Selain itu bahwa di dalam Pasal 26 ayat 2 UU No. 4/1992 menegaskan :

"Pengembang boleh menjual tanah Kaveling siap bangun asalkan ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah, kepentingan orang yang untuk membeli rumah sederhana sekalipun belum sanggup" ;

Bahwa hingga saat ini Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan Penyetoran uang kepada Termohon Peninjauan Kembali II adalah sebanyak :

Pemohon Peninjauan Kembali I untuk membeli sebidang tanah seluas 1200 m² dikenal sebagai Kaveling Nomor : 223 (Golf View) terletak di Blok G.IV Perumahan Modernland di Tangerang seharga Rp 933.120.000,- dengan membayar Uang Muka sebesar Rp.513.400.000,- kepada Termohon Peninjauan Kembali I dengan perincian :

- tanggal 2 Agustus 1994 dibayar Rp. 5.000.000,-
- tanggal 31 Agustus 1994 dibayar Rp.275.120.000,-
- tanggal 5 Oktober 1994 dibayar Rp. 46.656.000,-
- tanggal 5 Nopember 1994 dibayar Rp. 46656000,-
- tanggal 5 Desember 1994 dibayar Rp. 46.656.000,-
- tanggal 5 Januari 1995 dibayar Rp 46.656.000,-
- tanggal 5 Pebruari 1995 dibayar Rp. 46.656.000,-
- Bahwa sisanya sebesar Rp 419.720.000,- Para Pemohon Peninjauan Kembali I dengan Termohon Peninjauan Kembali II sepakat untuk pelunasan sisanya sebesar Rp 419.720.000,- diberikan Pinjaman Dengan Angsuran oleh Termohon Peninjauan Kembali II untuk jangka waktu 36 bulan dengan angsuran Rp 15,598.299,21,-per bulan dengan bunga efektif selama berlakunya perjanjian 20 % ;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan pembayaran pinjaman dengan angsuran kepada Termohon Peninjauan Kembali II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhitung sejak bulan Mei 1995 sampai dengan bulan Juni 1997 yang mencapai Rp 412.994.229,54,-;

- Bahwa pada kenyataannya setelah Para Pemohon Peninjauan Kembali telah melaksanakan pembayaran seperti tersebut di atas, Termohon Peninjauan Kembali I selaku Penjual tidak memenuhi kewajibannya untuk mensertifikatkan dan melakukan pembuatan Akte Jual Beli/Pemindahan Hak atas tanah tersebut kepada Pemohon Peninjauan Kembali I seperti dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 43 ;
- Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali mau melunasi sisa pinjaman tersebut di atas dengan telah mengirimkan surat melalui Kuasa Hukumnya kepada Kepala Cabang Modern Bank tertanggal 28 September 1998 dan kepada Direktur Utama PT Modernland Realty tertanggal 28 September 1998 yang isi kedua surat itu adalah sama yaitu kesediaan dari Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk melunasi sisa pinjaman yang tertunggak seraya menanyakan tentang sertifikat atas tanah tersebut, akan tetapi Para Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah memberikan jawaban yang tegas atas kedua surat tersebut tetapi Termohon Peninjauan Kembali I justru menjawab bahwa sertifikat dapat ditanyakan langsung kepada Pihak Developer (Termohon Peninjauan Kembali I);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut tidak termasuk dalam salah satu alasan permohonan peninjauan kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 a s/d f Undang Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang No. 5 Tahun 2004, jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, sebab adanya kekhilafan sebagaimana yang dimaksud oleh Pemohon Peninjauan kembali tersebut hanya merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Judex Facti maupun Judex Juris ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh : **Ny. Amylia Permasari** dan kawan tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-

Hal. 20 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : **1. NY. AMYLIA PERMANASARI, 2. CV BENGKEL BUBUT BUDHAYA** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 16 April 2009, oleh Prof.Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM. dan Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Anggota-Anggota
ttd/
H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.
ttd/
Dr.H. Abdurrahman, SH.,MH.

K e t u a
ttd
Prof.Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 1.000,-
3. Administrasi Penin-
jauan Kembali Rp 2.493.000,-
J u m l a h Rp 2.500.000,-

Panitera Pengganti
ttd/
Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

H. Soeroso Ono, SH.,MH.
NIP 040 044 809

Hal. 21 dari 21 hal. Put. No. 20 PK/Pdt/2004