



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

Memeriksa permohonan Peninjauan Kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

JOHANES TUMBELAKA, SH., bertempat tinggal di Jl. Malino No.59 Sungguminasa.

Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat / Pembanding.

m e l a w a n

PT.BANK DANAMON INDONESIA DI JAKARTA CQ. PT BANK DANAMON INDONESIA CABANG UJUNG PANDANG, berkedudukan di Jl. A. Yani Ujung Pandang.

Termohon Peninjauan kembali, dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding.

d a n

1. Ny. Ng. **LENNY E SARTIKA**, bertempat tinggal di Jl. Daeng Tata No.31 Ujung Pandang.

2. Tn. **RUTHAN KWANDOU**, bertempat tinggal Jl. Timor No.23 Ujung Pandang

Mahkamah Agung tersebut.

Membaca surat-surat yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu sebagai Termohon Kasasi telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung tanggal 21 April 1999.....



gal 21 April 1999 No.3446 K/Pdt/1999 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi dengan duduk perkara sebagaimana uraian-uraian yang tertulis dari turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 27 Desember 1994 No.174/Pts.Pdt.G/1994/PN.Uj jo putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 1 Juni 1995 No. 94/ Pdt/1995/PT.Uj.Pdg jo putusan Mahkamah Agung tanggal 21 April 1999 No.3446 K/Pdt/1999

Menimbang bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 April 1999 No.3446 K/Pdt/1999 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi 1. Ny. Ng. LENNY E SARTIKA, 2.Tn. RUTHAN KWANDOU, 3. PT.BANK DANAMON INDONESIA DI JAKARTA CQ. PT BANK DANAMON INDONESIA CABANG UJUNG PANDANG tersebut.

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 1 Juni 1995 No.94/Pdt/1995/PT. Uj. Pdg.

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat tersebut.

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sah kontrak sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai akta No.40 tanggal 4 Desember 1993, atas bangunan obyek perkara.
- Menyatakan pasal 9 dari kontrak sewa menyewa tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan mengikat.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam Rekonpensi.....



Dalam Rekonpensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi untuk sebagian.
- Menyatakan bahwa tenggang waktu kontrak sewa menyewa antara Penggugat rekonpensi/Tergugat I kompensi dengan Penggugat kompensi/Tergugat rekonpensi adalah berakhir menurut pasal 1 akta No.40 kontrak sewa menyewa tertanggal 4 Desember 1993 tersebut, dengan kewajiban kepada Penggugat kompensi/Tergugat rekonpensi untuk mengembalikan rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat rekonpensi/ Tergugat I kompensi, dengan sanksi pasal 10 akta No.40 tanggal 4 Desember 1993 tersebut (bukti P.1).
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan untuk itu oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Sungguminasa sesuai Berita Acara sita jaminan No.174/BA.Pdt.G/1994/PN.Uj.Pdg. tanggal 1 Desember 1994.
- Menolak gugatan Penggugat rekonpensi/Tergugat I kompensi untuk selain dan selebihnya.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah), masing-masing untuk separuhnya.

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut i.c. putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 April 1999 No.3446 K/Pdt/1999 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi pada tanggal 13 Nopember 1999 diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 21 Juli 2000 kemudian disusul dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memori alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juli 2000(pada hari itu juga);

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahu kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 26 Juli 2000 kemudian terhadap oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ujung Pandang tanggal 24 Agustus 2000.

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68,69,71 dan 72 Undang-Undang No.14 tahun 1985 permohonan Peninjauan Kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa, putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 April 1999 Reg.No.3446 K/Pdt/1995 yang telah membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Ujung Pandang tanggal 1 Juni 1995 No.94/Pdt/1995/PT.Uj.Pdg. telah mengidap kekhilafan atau kekeliruan yang nyata. Hal mana didukung bukti-bukti berdasarkan surat-surat bukti (novum) yang bersifat menentukan yang baru ditemukan yaitu :

- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Juli 1999, a.n. C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Agustus 1999 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 September 1999 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 22 Oktober 1999 C.V. Usaha Timor.

Nota Debit.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 November 1999 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Desember 1999 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 November 1999 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 24 Januari 2000 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Februari 2000 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Maret 2000 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 24 April 2000 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 23 Mei 2000 C.V. Usaha Timor.
- Nota Debit Bank Danamon, pelunasan angsuran pokok IDR 4.924.200, tertanggal 24 April 2000 C.V. Usaha Timor.
- Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Juli 1999.
- Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Agustus 1999.
- Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan September 1999.
- Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Oktober 1999.
- Rekening.....



- Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan November 1999.
 - Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Desember 1999.
 - Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Januari 2000.
 - Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Februari 1999.
 - Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan Maret 2000.
 - Rekening Koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor (No.Rek.06000025195) bulan April 2000.
2. Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 april 1999 Reg. No.346 K/Pdt/1995 yang telah menolak gugatan Penggugat asal yang meminta agar Pengadilan Menyatakan batal setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah dan bangunan sengketa, adalah putusan yang tidak berdasar dan mengandung kekhilafan yang amar nyata.
- Demikian pula dari fakta-fakta hukum, sejak semula telah terbukti dengan sempurna bahwa : dalam rangka pelunasan kembali fasilitas kredit dari turut Tergugat kepada Penggugat asal (Pemohon), maka telah disepakati bahwa tanah dan bangunan obyek jaminan hipotiknya (i.c. tanah dan bangunan obyek perkara) tidak dijual lelang, tetapi dijual lang-sung kepada Tergugat I, i.c Marketing officer P.T. Bank Danamon Ujung Pandang, oleh karena tidak dibenarkan Bank Kreditor sendiri barang agunannya.
3. Bahwa maksud daripada kesepakatan lisan tersebut adalah agar supaya Penggugat asal tetap dapat menggunakan bangunan di Jl. Timor No.14 untuk tempat usaha agar memperoleh pemasukan dalam rangka angsuran



angsuran pembayaran hutang kepada turut Tergugat (Bank). Dengan demikian maka putusan (Dalam rekonvensi) Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 April 1999 Reg.No.3446 K/Pdt/1995 yang menyatakan tenggang waktu kontrak sewa menyewa antara Pengugat rekonvensi/Tergugat I konvensi dengan penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi adalah berakhir menurut pasal 1 akta No.40 kontrak sewa menyewa tertanggal 4 Desember 1993, adalah putusan yang tidak berdasar hukum dan mengandung kekhilafan yang amat nyata.

4. Bahwa angsuran pembayaran tersebut terus berlangsung hingga kini selama Penggugat asal menggunakan terus tanah dan bangunan sengketa.

Dan hal ini Pemohon Peninjauan kembali buktikan berdasarkan bukti novum yang terlampir bersama memori pelunasan angsuran pokok a.n. C.V. Usaha Timor (Pemohon Peninjauan Kembali) tertanggal 23 Juli 1999 s.d. 23 Mei 2000, dan rekening-rekening koran Bank Danamon a.n. C.V. Usaha Timor No.Rek. 060000025195 (Pemohon) bulan Juli 1999 s.d. April 2000.

5. bahwa Hakim kasasi a quo dalam pertimbangan putusannya telah kesampingkan seluruh fakta-fakta materil yang telah terungkap di depan persidangan sebagaimana tersebut di atas. Padahal fakta-fakta materil itulah yang menjadi persoalan hukum dalam perkara ini. Hakim Kasasi dalam seluruh pertimbangan putusannya hanya membatasi diri pada lingkup bentuk formil dari akte-akte jual beli (bukti TI-1 & T.II.1) dan akte kontrak sewa-menyewa (bukti P.1= TI.2) yang diajukan dalam perkara ini.

6. bahwa hakim Kasasi terkesan dalam mempertimbangkan bukti TI.1 yaitu akte jual beli No.803/XII/WJ/1993 tanggal 4 Desember 1993 dan bukti P.1/TI.2 yaitu akte kontrak sewa menyewa No.40 tanggal 4 Desember 1993, hanya mengulangi apa yang tertulis di dalam bukti-bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti tersebut, yaitu Penggugat telah menjual tanah dan rumah di Jl. Timor No.14 Ujung Pandang, sertifikat Hak Milik No.1081/Pattunuang kepada Tergugat I, selanjutnya Tergugat I mempersewakan obyek tersebut kepada Penggugat asal/ (Pemohon).

7. bahwa hakim Kasasi sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang melatar belakangi transaksi jual beli tanah dan rumah obyek perkara, padahal fakta-fakta tersebut justru merupakan salah satu dasar diajukannya gugatan dalam perkara ini, fakta-fakta hukum itu berupa kesepakatan lisan yang dibuat antara Penggugat asal dengan pihak Bank (Turut Tergugat), yaitu sesuai pula dengan pengakuan Tergugat I (bahkan didalilkan sendiri) bahwa jual beli tanah dan rumah di Jl. Timor No.14 kepada Tergugat I, Lenny E. Sartika, SE, Marketing Officer P.T. Bank Danamon Ujung Pandang, dilakukan dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian dari Perjanjian kredit antara Turut Tergugat (Bank) dengan Penggugat asal (Debitur).
8. bahwa kesepakatan tersebut dibuat dengan pertimbangan bahwa usaha-usaha yang dijalankan Penggugat asal (i.c. C.V. Usaha Timor) masih likuid dan feasible maka disepakati bersama bahwa harta-harta benda (asset) milik C.V. Usaha Timor) yang menjadi jaminan hipotik in casu tanah dan bangunan di Jl. Timor No.14 Ujung Pandang tidak dijual lelang kepada umum tetapi dialihkan kepada Bank dengan mengatas namakan Lenny E. Sartika, SE, marketing officer P.T. Bank Danamon Ujung Pandang. Sementara Penggugat asal tetap menguasai obyek tersebut untuk menjalankan usaha-usahanya agar memperoleh pemasukan dalam rangka angsuran pembayaran hutang kepada Bank.
9. bahwa namun demikian fakta-fakta yang diungkap berdasarkan pertanyaan-pertanyaan di bawah ini, sudah.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah merupakan bukti dan tidak terbantahkan yaitu:

- bahwa jika benar Bank hendak memperoleh pelunasan atas hutang-hutang Penggugat Asal, maka mengapa Bank (Turut Tergugat) tidak melaksanakan lelang umum sebagai pelaksanaan eksekusi hipotik atas tanah dan rumah di Jl. Timor No.14 Ujung Pandang?.
- Sebaliknya, jika penjualan tanah dan rumah di Jl. Timor No.14 (obyek perkara) yang dilakukan kepada Lenny E. Sartika, SE, Marketing Officer P.T. Bank Danamon Ujung Pandang, dilakukan semata-mata untuk memperoleh pelunasan atas hutang-hutang Penggugat asal kepada Bank, mengapa nyatanya Penggugat asal tidak segera mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada Bank ? dan mengapa justru dibuatkan perjanjian sewa-menyewa antara Penggugat asal dengan Bank Cq Lenny E. Sartika, SE?.
- Relevan juga untuk dipertanyakan, mengapa penjualan tanah dan rumah di Jl. Timor No.14 harus kepada Lenny E. Sartika, E, yang adalah Marketing Officer P.T. Bank Danamon Ujung Pandang. Tentu hal itu bukan disebabkan faktor kebetulan.

10. Bahwa Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap berupa adanya itikad buruk dari pihak Bank (turut Tergugat) dan Tergugat I, yaitu :

Bahwa penjualan tanah dan rumah di Jl. Timor No. 14 Ujung Pandang yang dilakukan oleh Bank Cq. Tergugat I kepada Tergugat II (bukti T.II.1), berarti Bank sengaja akan mematikan usaha Penggugat asal, sebab bangunan di Jl. Timor No.14 Penggugat asal digunakan sebagai tempat menjalankan usaha yaitu sebagai tempat pemasaran barang-barang.....



barang produksi dari usaha Penggugat asal. Justru Penggugat asal menggunakan rumah di Jl. Timor No.14 untuk memperoleh uang dalam rangka angsuran hutang kepada turut Tergugat (Bank)

Dalam pada itu, Hakim Kasasi ternyata membenarkan setidaknya tidak mempertimbangkan jawaban Tergugat I yang nyata-nyata telah memutar balik fakta, dimana Tergugat I katakan bahwa Penggugat tidak menepati janjinya di dalam akte kontrak sewa menyewa No.40 (P.1) karena tidak membayar uang sewa sebesar Rp.3.000.000,- bahwa apa yang dikatakan Tergugat I tersebut tidak mengandung kebenaran sama sekali, sebab kejadian yang sebenarnya adalah pihak Bank (Turut Tergugat) dengan perantara Tergugat I sengaja ingin membatalkan sepihak perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu dengan memerintahkan Penggugat mengosongkan rumah di Jl. Timor No.14 pada tanggal 4 Juni 1994. Padahal pada tanggal tersebut justru kontrak sewa menyewa rumah di Jl. Timor No.14 baru dinyatakan mulai berlaku (pasal 1 kontrak sewa menyewa/bukti P.1= TI.2). Pihak Bank melalui Tergugat I sengaja tidak menerima pembayaran uang sewa sejumlah Rp. 3.000.000,- yang Penggugat lakukan (vide bukti P.2, P.3, P.4, P.5, & P6) dengan berbagai alasan, antaranya: rekening tidak jelas. Alasan mana jelas dibuat-buat karena pembayaran Penggugat lakukan kepada Tergugat II Pihak bank Cq. Tergugat I tetap tidak mau menerima sendiri uang sewa meskipun untuk itu dengan itikad baik Penggugat telah mengundang Tergugat I untuk datang mengambil sendiri uang sewa tersebut (P.4).

11. Bahwa sebagaimana ternyata Bank, telah menjual bangunan di Jl. Timor No.14 kepada Tergugat II.

Penjualan.....



Penjualan mana didahului dengan perintah pengosongan bangunan yang ditujukan kepada Penggugat asal yang dilakukan sendiri oleh pimpinan cabang P.T. Bank Danamon Ujung Pandang yaitu pada tanggal 4 Juni 1994. Padahal pada tanggal tersebut justru kontrak sewa menyewa rumah di Jl. Timor No.14 baru dinyatakan mulai berlaku (pasal 1 kontrak sewa menyewa/bukti P.1=TI.2). Sehingga sudah terbukti adanya unsur kesengajaan dari pihak Bank, dengan tindakan wanprestasinya, hendak memperoleh tanah dan bangunan obyek perkara dengan cara mengorbankan kepentingan Penggugat asal di dalam kesepakatan tersebut di atas.

12. Bahwa hakim kasasi juga tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang merupakan unsur dari pembeli yang beritikad buruk yang dilakukan Tergugat II, yaitu Tergugat II terbukti tidak melakukan penelitian cermat terhadap hal-hal yang patut untuk dipandang mencurigakan berkenaan obyek jual beli (tanah dan rumah di Jl. Timor No.14), meskipun nyata-nyata pada tanah dan bangunan yang dibeli terdapat/dihuni oleh orang lain dan bukan oleh penjualnya. Tergugat II tidak pernah mendatangi Penggugat asal yang menguasai obyek tersebut.

Menimbang, bahwa atas keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai keberatan-keberatan ad.1 s/d 14

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang dimaksud dalam pasal 67 huruf b Undang-Undang No.14 tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 tahun 2004.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka permohonan Peninjauan

Kembali.....



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali yang diajukan oleh Johanes Tumbelaka, SH. tersebut adalah tidak beralasan, sehingga harus ditolak;

Memperhatikan pasal 67 Undang-Undang No.14 tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 tahun 2004.

M E N G A D I L I

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **JOHANES TUMBELAKA, SH.** tersebut.

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara Peninjauan kembali ini sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat per-musyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SENIN, TANGGAL 29 NOVEMBER 2004** oleh H. Parman Soeparman, SH.MH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang dengan dihadiri oleh Artidjo Alkostar, SH. dan Prof.Dr. H.Muchsin, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua sidang tersebut dengan dihadiri oleh Artidjo Alkostar, SH. dan Prof.Dr. H. Muchsin,SH. Hakim-Hakim Anggota, Agus Subekti, SH. dengan tidak dihadiri oleh Pemohon Peninjauan Kembali.

Hakim-Hakim Anggota
ttd./
Artidjo Alkostar, SH.
ttd./
Prof.Dr. H.Muchsin, SH.

K e t u a
ttd./
H. Parman Soeparman, SH.MH.

Biaya-Biaya

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi PK.....Rp.143.000,-
Rp.150.000,-

Panitera Pengganti
ttd./
Agus Subekti, SH.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
An. PANITERA/SEKRETARIS JENDERAL
Pit. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.
NIP : 040.018.142