



P U T U S A N

No. 3272 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tn. HARDIONO SURJANTO**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putra Raya Nomor 16 RT 007 RW 006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara ;

2. **Ny. RITA PURNOMO**, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan RT 015 RW 010, Kelurahan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **HANAN SOEHARTO, SH.**, 2. **HENRI RUDIONO LIE, SH.**, 3. **WAHYUDIN AHMAD ALI, SH.**, para Advokat, berkantor di Jalan Hayam Wuruk No. 68, Jakarta Barat ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/para Pembanding;

M e l a w a n :

1. **FRISKA ANDARESTA HIU**, selaku staff marketing dari PT. BANK PERMATA Tbk, bertempat tinggal di Taman Modern Blok B.2 No. 7A RT 004 RW 006, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;

2. **AGUSTINUS DWI WAHYU WINDARTO**, selaku staff legal dari PT. BANK PERMATA Tbk, bertempat tinggal di Jalan Manunggal XVII RT 03 RW 005, Kelurahan Lubang Buaya, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur ;

3. **SUKARMAN OMAR**, selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari PT. BANK PERMATA Tbk, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk No. 84 – 85, Jakarta Barat ;

4. **RUFINA TINAWATI MARIANTO**, selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari PT. BANK PERMATA Tbk, bertempat tinggal di Jalan Hayam Wuruk No. 84 – 85, Jakarta Barat ;

5. **PT. BANK PERMATA Tbk**, berkedudukan di Jalan Hayam Wuruk No. 84 – 85, Jakarta Barat ;

6. **NGESTIRINI BASOEKI, SH**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Raya Gading Indah Blok M4C No. 37 (Komp. Pasar Mandiri

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelapa Gading Permai), Jakarta, sekarang bertempat tinggal di Jalan Gading Elok Raya Utara, FA2/12A, Kelapa Gading, Jakarta Utara ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d V/turut Tergugat/para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa para Penggugat sebagai suami-isteri adalah pemegang/pemilik sah atas tanah-tanah berikut bangunan-bangunan yang didirikan di atasnya yang merupakan bagian tidak terpisah dari tanah-tanah dimana didirikan bangunan-bangunan diatasnya, yakni ;
 - 1) Sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang didirikan di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Kedoya Utara, seluas 460 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Mei 2007 Nomor 2775/1995 yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk Kelurahan Kedoya Utara, tercatat atas nama Penggugat I dan Penggugat II ;
 - 2) Sebuah bangunan gudang yang didirikan di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1684/Pinangsia, seluas 981 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 April 1985 Nomor 15/1760/1985, yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Pinangsia, tercatat atas nama Penggugat I ;
 - 3) Sebuah bangunan gudang yang didirikan di atas dua bidang tanah Hak Milik dengan luas keseluruhan 2.768 M², yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Cempaka, Kelurahan Bungursari, keduanya terdaftar atas nama Penggugat , sebagai berikut ;
 1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 41/Bungursari, seluas 2.190 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 08 Februari 1995 Nomor 469/1995, dan
 2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 50/Bungursari, seluas 578 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Agustus

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010

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

1995 Nomor. 1321/1995 ;

2. Bahwa menurut Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Kredit Fasilitas Perbankan tanggal 23 Mei 2006 No. 62 yang telah dibuat di depan Ngestirini Basoeki, S.H. Notaris di Jakarta (turut Tergugat) yang beserta ini dilampirkan photocopynya sebagai alat bukti permulaan berupa surat bertanda P-1, antara para Penggugat di satu pihak dengan Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak berdasarkan surat kuasa di bawah tangan tertanggal 14 Januari 2005 No. 041/2005 juncto tanggal 16 Mei 2005 No.336/2005 dari Tergugat III dan Tergugat IV selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari Perseroan Terbatas (PT) BANK PERMATA, Tbk. (Tergugat V) di lain pihak, telah memberikan Fasilitas kredit : Term Loan (TL) 1 kepada para Penggugat, sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) per tanggal 17 Mei 2006 baki debetnya sebesar Rp 649.999.993,00 Term Loan (TL) 2 sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) per tanggal 17 Mei 2006 baki debetnya sebesar Rp 949.999.999,00 ;

- Menambah Fasilitas Baru berupa :

- Rekening Koran (Over Draft) sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) ;
- Revolving Loan (RL) sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Term Loan (TL) 3 sebesar Rp 4.250.000.000,00 (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa untuk menjamin hutang-hutang pinjaman kredit tersebut di atas para Penggugat telah memberikan jaminan kredit kepada Tergugat I, dan II, berupa tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut di bawah ini :

- 1) Sebuah bangunan rumah tempat tinggal yang didirikan di atas sebidang Tanah Hak Milik Nomor 626/Kedoya Utara, seluas 460 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 18 Mei 2007 Nomor 2775/1995 yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Kebon Jeruk Kelurahan Kedoya Utara, tercatat atas nama Penggugat I dan Penggugat II ;
- 2) Sebuah bangunan gudang yang didirikan di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1684/Pinangisia, seluas 981 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 15 April 1985 Nomor 15/1760/1985, yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Tamansari, Kelurahan Pinangisia, tercatat atas nama Penggugat I ;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Sebuah bangunan gudang yang didirikan di atas dua bidang tanah Hak Milik dengan luas keseluruhan 2.768 M², yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Purwakarta, Kecamatan Cempaka, Kelurahan Bungursari, keduanya terdaftar atas nama Penggugat 1, sebagai berikut;
 1. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 417 Bungursari, seluas 2.190 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 08 Februari 1995 Nomor 469/1995, dan
 2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 50/Bungursari, seluas 578 M², sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 10 Agustus 1995 Nomor 1321/1995 ;
4. Bahwa dengan membaca, mempelajari, mencermati dan meneliti Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tertanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (P-1) yang tersebut di atas, sekarang para Penggugat baru mengerti dan menyadari ternyata bahwa yang telah menandatangani Akte Perjanjian kredit tersebut hanya Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang bertindak sebagai kuasa dari Tergugat III dan Tergugat IV yang masing-masing selaku Region I Head dan Commercial Banking 2, yang bertindak untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK PERMATA, Tbk, padahal sesuai dengan Undang-undang Perseroan Terbatas yang berhak untuk bertindak dan mewakili Perseroan Terbatas PT. BANK PERMATA Tbk adalah Direksi Perseroan. sedangkan Region I Head dan Commercial Banking 2 tidak berhak untuk bertindak mewakili PT. BANK PERMATA, Tbk untuk menandatangani Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan yang tersebut di atas ;
5. Bahwa berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas, yang telah diubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, pada Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 5 menyatakan "Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengelolaan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar" ;
6. Bahwa oleh karena Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tertanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (P-1) yang tersebut di atas telah tidak dibuat dan tidak ditandatangani oleh Pihak yang berhak mewakili Perseroan Terbatas PT. BANK PERMATA, Tbk, maka menurut peraturan perundang-undangan dan hukum Akta Perubahan Pertama Perjanjian

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010

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

Pemberian Fasilitas Perbankan tersebut di atas adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat/berlaku ;

7. Bahwa para Penggugat bermaksud, supaya Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tertanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (P-1) tersebut di atas, dinyatakan batal demi hukum dan/atau dibatalkan, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat/berlaku ;

Dan selanjutnya, supaya para Tergugat I, II, III, IV, V dan/atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, secara tanggung menanggung/ tanggung renteng, mengembalikan hak, kewajiban, kedudukan semula atas tanah -tanah beserta bangunan rumah hak miliknya para Penggugat yang tersebut pada butir 1-1), 2), dan 3) di atas beserta dokumen-dokumen hak-hak sah atas tanah berikut bangunan tersebut ;

Bahwa oleh karena maksudnya para Penggugat tersebut sukar untuk diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat, maka beserta ini para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan hukumnya ;

8. Bahwa para Penggugat bermaksud, supaya para Tergugat secara tanggung menanggung/tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat, sebanyak Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Bahwa para Penggugat mohon dengan hormat, putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun diajukan perlawanan (verzet) atau permohonan banding dan kasasi ;
10. Bahwa para Penggugat bermaksud supaya turut Tergugat turut tunduk, mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini ;
11. Bahwa untuk mencegah adanya perbuatan para Tergugat I, II, III, IV dan V yang bermaksud melimpahkan dan merubah kedudukan/keberadaan atas tanah-tanah-tanah berikut bangunan rumah diatasnya, maka beserta ini para Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pertama-tama sudilah kiranya berkenan menetapkan dan memerintahkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan rumah yang tersebut pada butir 1-1), 2) dan 3) -1, 2 tersebut di atas ;

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, para Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan/obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- I. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan dan gugatan para Penggugat ini ;
- II. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V telah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatigedaad) yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi para Penggugat ;
- III. Menyatakan menurut hukum, bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang tersebut di atas adalah sah dan berharga ;
- IV. Menetapkan dan mensahkan menurut hukum, bahwa para Penggugat adalah pemilik dan pemegang hak-hak sah atas tanah berikut bangunan-bangunan rumah yang ada diatasnya yang tersebut pada butir 1-1), 2), dan 3) -1 dan 2 (posita gugatan) di atas ;
- V. Menyatakan menurut hukum, bahwa Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tertanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (P-1) yang tersebut di atas, dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat/berlaku ;
- VI. Menghukum para Tergugat I, II, III, IV dan V dan/atau orang lain yang mendapat hak atau kuasa darinya, secara tanggung menanggung dan tanggung renteng, supaya mengembalikan hak, kewajiban, kedudukan semula atas tanah-tanah beserta bangunan rumah hak miliknya para Penggugat yang tersebut pada butir 1 -1), 2), 3) -1 dan 2 di atas beserta dokumen-dokumen hak-hak sah atas tanah-tanah berikut bangunan rumah tersebut ;
- VII. Menghukum para Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung menanggung dan tanggung renteng, supaya membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebanyak Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dan/atau keterlambatan tidak melaksanakan putusan perkara ini yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- VIII. Menghukum turut Tergugat, supaya tunduk, mentaati dan turut serta melaksanakan putusan perkara ini ;
- IX. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan perkara ini dapat



dilaksanakan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun diajukan perlawanan (verzet) atau permohonan banding dan kasasi ;

- X. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan turut Tergugat, supaya membayar biaya perkara ini ;

ATAU SEMULA/SEBAGAI PENGGANTINYA :

Mengadili dan memberikan putusan hukum yang seadil-adilnya menurut peraturan perundang-undangan dan hukum yang dapat memenuhi rasa keadilan di dalam masyarakat ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I s/d V dan turut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Exceptio Diskualifikasi (Gemis Aanhoedanigheid)

Bahwa berdasarkan Pasal 1 (Pengakuan Hutang) Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 68 tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH. Notaris di Tangerang, Penggugat I dengan persetujuan istrinya, Penggugat II yang turut hadir dan menandatangani akta itu, secara tegas menyatakan bahwa dirinya setuju dan mengakui bahwa sampai dengan perhitungan pada tanggal 5 Oktober 2007 telah berhutang kepada Tergugat V Rp 8.484.402.850,00 (delapan milyar empat ratus delapan puluh juta empat ratus dua ribu delapan ratus lima puluh rupiah) ;

Bahwa ternyata Penggugat I tidak melaksanakan pembayaran atas kewajiban Tergugat V sebagaimana mestinya, yaitu sehubungan dengan fasilitas kredit yang diperolehnya, itulah sebabnya Penggugat I telah menyampaikan inisiatifnya untuk penyelesaian seluruh kewajibannya tersebut, dengan mengajukan permohonan kepada Tergugat V agar terhadap seluruh kewajibannya kepada Tergugat V dilakukan penyelesaian di luar Pengadilan dengan cara menyerahkan Agunan secara sukarela, sebagaimana dimaksud berdasarkan angka 4 halaman 8 (premis) Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang Nomor 68, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang tersebut ;

Bahwa dari keseluruhan hutang Penggugat I kepada Tergugat V, yaitu sebesar Rp 8.482.402.850,00 (delapan milyar empat ratus delapan puluh dua juta empat ratus dua ribu delapan ratus lima puluh rupiah) sebagaimana dimaksud berdasarkan angka 3 halaman 4 (premis) dan Pasal 1 (Pengakuan Hutang) Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang, Nomor 68, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang tersebut, dengan penuh itikad Tergugat V justru telah memberikan keringanan kepada Penggugat I berupa penghapusan sebagian hutang/pemberian potongan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(discount) sebesar Rp 3.432.402.850,00 (tiga milyar empat ratus tiga puluh dua juta empat ratus dua ribu delapan ratus lima puluh Rupiah, sehingga setelah pengurangan tersebut seluruh kewajiban Penggugat I kepada Tergugat V menjadi Rp 5.050.000.000,00 (lima milyar lima puluh juta rupiah), sebagaimana berdasarkan Pasal 2 ayat (2.1. dan 2.2.) Akta Perjanjian Penyelesaian Nomor 68, tanggal 5 Oktober 2007 tersebut ;

Bahwa selain menandatangani Akta Perjanjian Penyelesaian Hutang, Nomor 68, tanggal 5 Oktober 2007 dan beberapa akta-akta lain, untuk pelaksanaan penyelesaian kewajiban yang dilakukan dengan cara penyerahan Agunan secara sukarela dari Penggugat I dengan persetujuan istrinya, yaitu Penggugat I kepada Tergugat V telah pula dibuat dan ditandatangani akta-akta yang membuktikan bahwa yang menjadi pemilik dan yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut pada saat ini adalah Tergugat V, yaitu akta-akta sebagai berikut :

- a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 69, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang dengan obyek jual beli adalah sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 626/Kedoya Utara seluas 460 M² (empat ratus enam puluh meter persegi), menurut Gambar Situasi, tanggal 18 Mei 1995, Nomor 2775/ 1995, terdaftar atas nama Penggugat I dan Penggugat II ;
- b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang dengan obyek jual beli adalah sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1684/Pinangsia, seluas 981 M² (sembilan ratus delapan puluh satu meter persegi) menurut Gambar Situasi tertanggal 15 April 1985, Nomor 15/1760/1985, terdaftar atas nama Penggugat I ;
- c. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 74, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang, dengan obyek jual beli adalah atas 2 (dua) bidang tanah, yaitu :
 - sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 41/Bungursari, seluas 2.190 M² (dua ribu seratus sembilan puluh meter persegi), menurut Gambar Situasi, tanggal 8 Februari 1995 ;
 - sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 50/Bungursari, seluas 578 M² (lima ratus tujuh puluh delapan

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010

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

meter persegi), menurut Gambar Situasi tanggal 10 Agustus 1995 ;

Keduanya terdaftar atas nama Penggugat I ;

- d. Berita Acara Serah Terima Fisik Asset, Nomor 77, tanggal 5 Oktober 2007 dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang, sehubungan dengan penyerahan bidang-bidang tanah tersebut di atas berikut bangunan rumah tinggal, dan bangunan gudang di atasnya. Penyerahan mana dilakukan oleh Penggugat I dengan persetujuan istrinya, yaitu Penggugat II kepada Tergugat V ;
- e. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 79, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang, dimana sehubungan dengan Jual Beli yang telah dilaksanakannya atas bidang-bidang tanah tersebut di atas berikut bangunan rumah tinggal dan bangunan gudang di atasnya, maka Penggugat II dan/atau Penggugat I berjanji dan oleh karenanya mengikatkan diri untuk menyerahkan asset tersebut dalam keadaan kosong selambat-lambatnya pada tanggal 5 Februari 2008 ;

Bahwa akta-akta tersebut di atas telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, dimana selain adanya kesepakatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, akta Perjanjian tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak yang berwenang menandatangani, sehingga karenanya para pihak di dalamnya harus tunduk terhadap segala ketentuan yang diatur dalam akta-akta tersebut sebagaimana dimaksud berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata ;

Bahwa berdasarkan akta-akta tersebut, terbukti kiranya bahwa para Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak lagi atas keseluruhan tanah dan bangunan tersebut, dan berdasarkan alinea terakhir (baris terakhir) halaman 6 yang dilanjutkan pada bagian awal halaman 7 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 79, tanggal 5 Oktober 2007, dibuat dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang, seharusnya selambat-lambatnya pada tanggal 5 Februari 2008 yang lalu para Penggugat sudah harus menyerahkan keseluruhan asset tersebut dalam keadaan kosong kepada Tergugat V ;

Bahwa selain dari pada itu, masing-masing Pasal 8 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 69, tanggal 5 Oktober 2007, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 72, tanggal 5 Oktober 2007, serta Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa Nomor 74, tanggal 5 Oktober 2007 ketiga-tiganya dibuat

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010

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

dihadapan Herry Sosiawan, SH., Notaris di Tangerang, telah ditentukan bahwa : selama jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dilaksanakan, maka para Penggugat telah memberi kuasa kepada Tergugat V untuk melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan serta kekuasaan para Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut serta untuk keperluan melakukan segala tindakan hukum, baik bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut. Itulah sebabnya para Penggugat tidak mempunyai hak serta tidak mempunyai kewenangan untuk bertindak di depan Pengadilan dalam hal mengajukan perkara a quo (para Penggugat tidak memiliki persona stand in judicio), sehingga karenanya para Tergugat dan turut Tergugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

2. Gugatan para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata Bahwa ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- Adanya suatu perbuatan ;
- Perbuatan tersebut melawan hukum ;
- adanya kesalahan dari pelaku ;
- Adanya kerugian bagi korban ;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Bahwa pada bagian awal gugatan para Penggugat dalam perkara ini menyebutkan bahwa "Hal" dari gugatan para Penggugat dalam perkara ini adalah Gugatan Perbuatan Melanggar Hukum (Onrechtmatigedaad), akan tetapi dalam Posita maupun Petitum gugatan para Penggugat sama sekali tidak terdapat adanya jumlah kerugian yang dialami oleh para Penggugat sehubungan dengan perbuatan melawan yang menurutnya telah dilakukan oleh para Tergugat kepada para Penggugat ;

Bahwa oleh karena itu, terbukti bahwa gugatan para Penggugat tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud berdasarkan dalam Pasal 1365 Perdata dan oleh karena itu pula para Tergugat dan turut Tergugat agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010

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

gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak dapat diterima (onvankelijke verklaard).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 345/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut tanggal 27 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi para Tergugat dan turut Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp 941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 599/PDT/2009/PT.DKI tanggal 24 Juni 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 28 Juli 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juli 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Agustus 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 345/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 2010;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 19 Agustus 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 01 September 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi 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 kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Judex Facti di dalam pertimbangan hukum untuk putusannya tidak atau kurang cukup pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd), sebagaimana yang tersebut di bawah ini;
 - a) Bahwa Judex Facti di dalam pertimbangan hukum untuk putusannya tidak

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010



disertai alasan-alasan yang cukup, oleh sebab Judex Facti tidak seksama membaca, meneliti dan mempertimbangkan apa adanya rangkaian tulisan yang tertulis dan tersurat di dalam Akta Otentik Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 pada halaman 2 (alat bukti berupa surat bertanda P-1 sama dengan alat bukti berupa surat bertanda T.2C) yang dapat dibaca dengan jelas bahwa yang menerima hak dan kedudukan untuk menyetujui dan menandatangani akta otentik perjanjian (sebagai legal standing) yakni Termohon Kasasi I dan II - dahulu Terbanding I dan II/ Tergugat I dan II selaku kuasa dari tuan Sukarman Omar dan Nyonya Rufina Tinawati Mariantio yang memberi kuasa tersebut dalam jabatannya selaku Region I Head dan Commercial Banking 2 dari perseroan terbatas yang akan disebut, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama perseroan terbatas PT. Bank Permata Tbk berkedudukan di Jakarta ;

- b) Bahwa Akta Otentik tanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (alat bukti berupa surat bertanda P-1 yang sama dengan alat bukti berupa surat bertanda T-2C) adalah alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, dimana di dalam akta tersebut tidak tertulis dan tidak tersurat bahwa Tuan Sukarman Omar dan Ny. Rufina Tinawati Mariantio itu berdasarkan Surat Kuasa di bawah tangan tertanggal 31 Maret 2004 Nomor 108/2004 bermaterai cukup yang telah dibuat Copie Collationee oleh Maria Adriani Kidarsa, SH. Notaris di Jakarta di bawah Nomor 4906/Cop.Col/IV/2004 tanggal 1 April 2004 yang diberikan oleh Joseph Goorgino Godong dan Andrew H. Hanubrata, kedua-duanya selaku Direktur dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. Bank Permata Tbk. (Termohon Kasasi V- dahulu Terbanding V/ Tergugat V) ;
- c) Bahwa Judex Facti di dalam pertimbangan hukum untuk putusannya tidak disertai alasan yang cukup, oleh sebab tidak seksama membaca, meneliti dan mempertimbangkan bahwa Friska Andaresta Hiu dan Agustinus Dwi Wahyu Windarto yang mempunyai kedudukan, jabatan, hak dan kewajiban (legal standing) yang bertindak selaku kuasa dari Tuan Sukarman Omar dan Nyonya Rufina Tinawati Mariantio untuk menyetujui dan menandatangani Akta Otentik Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 23 Mei 2006 Nomor 62, telah ternyata/terbukti bahwa di dalam Akta Otentik itu tidak ada tulisan yang menyebut (formal menurut hukum) bahwa yang memberi kuasa kepada dua orang itu yakni Tuan Sukarman Omar dan Nyonya Rufina Tinawati Mariantio melakukan



perbuatan itu berdasarkan pada kuasa yang telah diberikan oleh Joseph Goorgino Godong dan Andrew H. Hanubrata kedua-duanya selaku Direktur dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama P.T. Bank Permata, Tbk ;

- d) Bahwa Judex Facti di dalam pertimbangan hukum untuk putusannya juga tidak disertai alasan yang cukup, oleh sebab tidak mempertimbangkan dengan seksama adanya Akta Notaris Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (yang tersebut di dalam alat bukti berupa surat bertanda P-1 yang sama dengan alat bukti berupa surat bertanda T-2C) yang telah dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berjanji tanpa memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum, sebagaimana diatur pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas yang telah dirubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (surat bukti P-3), antara lain bahwa untuk sahnya akta perjanjian tersebut seharusnya disebut atau ditulis telah adanya kuasa yang diberikan oleh Joseph Goorgino Godong dan Andrew H. Hanubrata, kedua-duanya adalah Direktur P.T. Bank Permata. Tbk. kepada Tuan Sukarman Omar dan Nyonya Rufina Tinawati Marianto ;
- e) Bahwa oleh karena Akta Perubahan Pertama Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan tanggal 23 Mei 2006 Nomor 62 (Alat bukti berupa surat bertanda P-1 yang sama dengan alat bukti berupa surat bertanda T-2C) telah dibuat dan ditandatangani oleh semua pihak yang terkait dengan tidak memenuhi syarat-syarat tertentu yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan dan hukum, maka Akta Perjanjian yang termaksud di atas tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
2. Bahwa oleh karena itu, maka menurut pendapat para Pemohon Kasasi - dahulu Pembanding I dan Pembanding II/Penggugat I dan Penggugat II, Judex Facti telah keliru dan salah di dalam menerapkan dan melaksanakan hukum, khususnya perihal Perjanjian di dalam masalah tersengketa yang seharusnya dibuat dan ditandatangani dengan cara dan ketentuan yang diatur pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas yang telah dirubah menjadi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ;
3. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain Putusan Nomor; 492 K/SIP/1970 tanggal



16 Desember 1970, menerangkan; "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd)" ;

4. Bahwa alasan-alasan yang tersebut di atas, kiranya telah cukup dijadikan dasar hukum untuk mempertimbangkan dan selanjutnya menetapkan atau menyatakan, bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 599/PDT/2009/PT.DKI, tanggal 24 Juni 2010 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 345/PDT.G/2008/PN.JKT.UT. tanggal 27 Mei 2009 tidak dapat dipertahankan dan selayaknya dibatalkan ;

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

mengenai alasan-alasan ad. 1 s/d 4 di atas :

Bahwa alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Perbankan tertanggal 23 Mei 2006 yang dibuat secara tertulis dihadapan pejabat berwenang adalah mengikat para pihak dan pihak ketiga ;

Bahwa perjanjian tersebut, dirubah dihadapan Notaris/turut Tergugat telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku i.c. Undang-Undang PT No. 1 Tahun 1995 dirubah dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 2007, karena itu sah dan mengikat, dan oleh karenanya para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalilnya ;

Bahwa mengenai alasan kasasi lainnya juga tidak dapat dibenarkan karena hanya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 Jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **Tn. HARDIONO SURJANTO, Cs** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. Tuan HARDIONO SURJANTO dan 2. Ny. RITA PURNOMO** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **3 Mei 2011** oleh **H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, SH., MS.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Dulhusin, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./ Prof. Rehngena Purba, SH., MS
ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH., LLM

K e t u a :
ttd./
H. M. Zaharuddin Utama, SH., MM

Biaya-biaya :
1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi Rp 489.000,00
J u m l a h Rp 500.000,00

Panitera Pengganti :
ttd./Dulhusin, SH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH
NIP. 040044809

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 3272 K/Pdt/2010