



**PUTUSAN**  
Nomor 2218 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**PT SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk Perseroan**, yang diwakili oleh Para Direktur, Solihin dan kawan, berkedudukan di Alfa Tower, 19th Floor, Jalan Sutera Barat, Kaveling 9, Alam Sutera, Kota Tangerang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohanes Doddy Eko Putranto, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Alfa Tower, 19th Floor, Jalan Sutera Barat, Kaveling 9, Alam Sutera, Kota Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2022;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**PT BPR KREO LESTARI (dahulu PT BPR SEBARU SEJAHTERA LESTARI)**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Drs. Susilo Priyandoyo, berkedudukan di Jalan H.O.S. Cokroaminoto, Ruko C. 77, Kelurahan Kreo, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsul Huda Yudha, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum YAR Law Firm Attorneys at Law, beralamat di Menara Kuningan Building, 8<sup>th</sup> Floor Unit 8D, Jalan H.R. Rasuna Said, Kaveling 5, Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2022;  
Termohon Kasasi;

D a n

**DIANA**, bertempat tinggal di Kemang Regency, Blok K8, Nomor 26, RT 006, RW 012, Kelurahan/Desa Katulampa, Kecamatan Bogor Timur, Kota Bogor, Jawa Barat;  
Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) terhadap Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa berupa:
  - Sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan yang telah dirobohkan dan tidak terdapat bangunan lagi di atasnya yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bogor, Kecamatan Bogor Utara, Kelurahan Tanah Baru, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal tujuh Juni dua ribu satu (07-06-2001) Nomor 167/TNB/2001, seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi), dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 10.09.01.07.00299 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Tanah Baru, atas nama Tuan Dokter Wahyu Eko Widiharso yang telah dibalik nama menjadi atas nama Diana, yang terletak di Jalan Pangeran Asopgiri 71, RT 003, RW 004, Bogor;
5. Menghukum Para Tergugat dan atau pihak lain terkait tidak melakukan tindakan apapun di atas objek sengketa, termasuk namun tidak terbatas melakukan pembangunan di atas objek sengketa;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp2.040.124.093,00 (dua miliar empat puluh juta seratus dua puluh empat ribu sembilan puluh tiga rupiah) dan kerugian *immateriil* sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah)

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tanggung renteng, sehingga total keseluruhannya adalah Rp4.040.124.093,00 (empat miliar empat puluh juta seratus dua puluh empat ribu sembilan puluh tiga rupiah) kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan *a quo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila pengadilan berpendapat lain, mohon untuk dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- A. Gugatan Penggugat tidak memiliki legal *standing/persona standi in judicio* dalam mengajukan gugatan (eksepsi diskualifikasi/*gemis aanhoedanigheid*) dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum (*rechtsverhouding*) dengan Tergugat II;
- B. Gugatan Penggugat keliru pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat/*exceptio in persona*;
- C. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);
- D. Gugatan Penggugat diajukan secara licik (*exceptie doli prae sintis*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bgr, tanggal 4 November 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023

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



Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat dan atau pihak lain terkait tidak melakukan tindakan apapun di atas objek sengketa, termasuk namun tidak terbatas melakukan pembangunan di atas objek sengketa;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp2.040.124.093,00 (dua miliar empat puluh juta seratus dua puluh empat ribu sembilan puluh tiga rupiah) dan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian *immateriil* sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) secara tanggung renteng kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini dijatuhkan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menghukum Para Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp3.518.000,00,00 (tiga juta lima ratus delapan belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 3/Pdt/2022/PT BDG, tanggal 9 Februari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Maret 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Kasasi Nomor 3/Pdt/2022/PT BDG *juncto* 31/Pdt.G/2021/PN Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 April 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 April 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengabulkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 31/Pdt.G/2021/PN Bogor, tanggal 4 November 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 3/Pdt/2022/PT BDG, tanggal 9 Februari 2022;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 April 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Mei 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Bogor, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I masih terikat perjanjian utang dengan Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 001.KMS.19.0000014, tanggal 21 Desember 2019 *juncto* Akta Perjanjian Kredit Nomor 45, tanggal 23

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023

#### 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

Desember 2019 dan belum melakukan pembayaran angsuran untuk pemenuhan prestasinya atau belum melakukan pelunasan atas utangnya, namun Tergugat I sengaja menyewakan kepada Tergugat II objek sengketa yang dijadikan jaminan utang kepada Penggugat tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat, sehingga melanggar Pasal 2 Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 11/2020, tanggal 6 Februari 2020 *juncto* Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 00675/2020, begitu juga Tergugat II telah melakukan kelalaian karena tidak melakukan pengecekan secara detail dan komprehensif atas objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional, disamping itu tidak terdapat bangunan lagi di atas sebidang tanah yang menjadi objek jaminan sehingga mengurangi nilai ekonomi objek jaminan utang, sehingga perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;

Bahwa selain itu, alasan-alasan kasasi tersebut merupakan penilaian terhadap hasil pembuktian halmana 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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk Perseroan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT SUMBER ALFARIA TRIJAYA Tbk Perseroan** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 5 Oktober 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Fiona Imnazwen, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

Ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Fiona Irnazwen, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG – RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2218 K/Pdt/2023