



**PUTUSAN**  
Nomor 244 K/Pdt/2023

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

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

**DIANA PERMATA SARI**, bertempat tinggal di Intan Regency, Kaveling A-3, RT 003/RW 001, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**PT BANK PEMBANGUNAN DAERAH KALIMANTAN SELATAN (BANK BPD KALSEL) CABANG JAKARTA**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Agus Syabarrudin, berkedudukan di Sahid Building South Wing 1, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 86, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agung Mattauch, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Matt, Evert & Partners, berkantor di Jalan Ciniro III Nomor 12, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2021;  
Termohon Kasasi;

D a n:

1. **WINDY WIJAYA KESUMA**, dahulu bertempat tinggal di Jasmine Park Blok J-18 Nomor 31 Kelurahan Batusari, Kecamatan Mranggen, Demak, Jawa Tengah, sekarang di Rumah Tahanan Kelas II A, Jakarta Timur (Pondok Bambu), Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 38, RT 4/RW 3, Pondok Bambu, Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. **SRI HARYATI**, selaku Direktur CV Savira Multi Sarana, dahulu bertempat tinggal di The Limo Residence, Kaveling B-17, Limo, Depok, sekarang di Rumah Tahanan Kelas II A,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023



Jakarta Timur (Pondok Bambu), Jalan Pahlawan Revolusi  
Nomor 38, RT 4/RW 3, Pondok Bambu, Duren Sawit, Kota  
Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

3. **NOTARIS Dan PPAT SJAAF DE CARYA SIREGAR, S.H.**,  
beralamat di Jalan Raden Saleh Raya Nomor 18C, RT  
1/RW 2, Cikini, Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah  
Khusus Ibukota Jakarta;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BEKASI**,  
berkedudukan di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Bekasi;

Para Turut Termohon Kasasi;

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 Jakarta Pusat  
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang diwakili oleh Turut Tergugat 1 adalah  
sah dan meyakinkan adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan  
melawan hak;
3. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat 2 adalah sah dan meyakinkan  
adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hak;
4. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak  
mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kredit Nomor 1/PK/MK-  
STBL/JKT/15 karena didasarkan atas kejahatan sehingga perjanjian  
tersebut batal demi hukum berdasarkan Putusan Pidana Nomor  
1536/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst, dan 1537/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst;
5. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak  
mempunyai kekuatan hukum proses sita jaminan agunan rumah milik  
Penggugat di Tergugat dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor  
8092 beralamat di Perumahan Intan Regency, Kaveling A-3, RT 003/RW  
001, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Surat Ukur Nomor 94/Jatimekar/2010 pada 7 Juni 2010 luas 119 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas meter persegi) atas nama Diana Permata Sari;

6. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses hak tanggungan rumah milik Penggugat oleh Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8092 beralamat di Perumahan Intan Regency, Kaveling A-3, RT 003/RW 001, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 94/Jatimekar/2010 pada 7 Juni 2010 luas 119 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas meter persegi) atas nama Diana Permata Sari;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
  - a. Kerugian materil sebesar: Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah),  
(biaya operasional gugatan dan taksasi rumah Penggugat yang menjadi jaminan),  
serta:
  - b. Kerugian *immateriil* sebesar: Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah),  
(nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Sub c Undang Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah),
  - c. Secara tunai dan seketika serta sekaligus;
8. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8092 rumah milik Penggugat kepada Penggugat dan tidak melakukan lelang yang tidak sah terhadap rumah Penggugat tersebut karena berstatus *quo*;
9. Memerintahkan Turut Tergugat 3 untuk meneruskan pembatalan Perjanjian Kredit Nomor 1/PK/MK-STBL/JKT/15 antara Tergugat dan Turut Tergugat 2;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 244 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

10. Memerintahkan Turut Tergugat 4 untuk meng-roya Sertipikat Hak Milik Penggugat dan mengembalikannya kepada Penggugat;
11. Memerintahkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap kantor PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta beralamat di Jalan Sahid, Building South Wing 1, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 86, Jakarta Pusat 10220;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap kantor PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta beralamat di Jalan Sahid, Building South Wing 1, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 86, Jakarta Pusat 10220;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* dan kasasi;
14. Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini diatur sesuai peraturan perundang-undangan;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan kabur (*obscur libel*);
3. *Error in persona*;
4. *Non adimpleti contractus*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, tanggal 18 Maret 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang ditaksir sebesar Rp3.331.000,00 (tiga juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 551/PDT/2020/PT DKI, tanggal 19 November 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Desember 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Desember 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 133/Srt.Pdt.Kas/2020/PN Jkt.Pst, *juncto* Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Jkt.Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Januari 2021;

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 8 Januari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Jakarta Pusat dalam putusannya tanggal 18 Maret 2020 *juncto* 551/PDT/2020/PT DKI:

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang diwakili oleh Turut Tergugat 1 adalah sah dan meyakinkan adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hak;
3. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat 2 adalah sah dan meyakinkan adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melawan hak;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kredit Nomor 1/PK/MK-STBL/JKT/15 karena didasarkan atas kejahatan sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum berdasarkan Putusan Pidana Nomor 1536/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst, dan 1537/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst;
5. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses sita jaminan agunan rumah milik Penggugat di Tergugat dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8092 beralamat di Perumahan Intan Regency, Kaveling A-3, RT 003/RW 001, Kelurahan Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 94/Jatimekar/2010 pada 7 Juni 2010, luas 119 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas meter persegi) atas nama Diana Permata Sari;
6. Menyatakan tidak sah, tidak berharga, batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum proses hak tanggungan rumah milik Penggugat oleh Turut Tergugat 3 dan Turut Tergugat 4 dengan Nomor Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8092 beralamat di Perumahan Intan Regency, Kaveling A-3, RT 003/RW 001, Kelurahan. Jatimekar, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 94/Jatimekar/2010 pada 7 Juni 2010, luas 119 m<sup>2</sup> (seratus sembilan belas meter persegi) atas nama Diana Permata Sari;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa:
  - a. Kerugian materil sebesar: Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) (biaya operasional gugatan dan taksasi rumah Penggugat yang menjadi jaminan) serta,
  - b. Kerugian *immateriil* sebesar: Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah) (nilai ganti rugi tersebut berdasarkan atas ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Sub c Undang Undang RI Nomor 10 Tahun 1988 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah));
  - c. Secara tunai dan seketika serta sekaligus;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 8092 rumah milik Penggugat kepada Penggugat dan tidak melakukan lelang yang tidak sah terhadap rumah Penggugat tersebut karena berstatus *quo*;
9. Memerintahkan Turut Tergugat 3 untuk meneruskan pembatalan Perjanjian Kredit Nomor 1/PK/MK-STBL/JKT/15 antara Tergugat dan Turut Tergugat 2;
10. Memerintahkan Turut Tergugat 4 untuk meng-roya Sertipikat Hak Milik Penggugat dan mengembalikannya kepada Penggugat;
11. Memerintahkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap kantor PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta beralamat di Jalan Sahid Building, South Wing 1, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 86, Jakarta Pusat 10220;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap kantor PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta beralamat di Jalan Sahid Building, South Wing 1, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 86, Jakarta Pusat 10220;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada kasasi, *verzet* dan kasasi;

Menetapkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini diatur sesuai peraturan perundang-undangan;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Agung c.q. Ketua Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Maret 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 29 Desember 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Maret 2021, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* sudah tepat dan tidak salah

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 244 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

menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat (Diana Permata Sari) tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat (PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dalam melaksanakan perjanjian kredit antara Tergugat (PT Bank BPD Kalsel Cabang Jakarta) dengan Turut Tergugat II atas dasar surat pernyataan pinjam sertifikat dengan menggunakan surat palsu berdasarkan Putusan Pidana Nomor 1536/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst dan Nomor 1537/Pid.B/2017/PN Jkt.Pst;

Bahwa sebaliknya Tergugat dapat membuktikan bantahannya, dimana berdasarkan bukti-bukti surat Tergugat (bukti Surat T-5, T-6, T-7, T-8, T-9) yang saling bersesuaian dan merupakan dokumen persyaratan pengajuan kredit telah menunjukkan bahwa proses terjadinya Perjanjian Kredit Nomor 1/PK/MK-STBL/JKT/15 tanggal 30 November 2015 tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek*/Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga Tergugat sebagai pihak Kreditur berhak mendapatkan perlindungan hukum dan lagi pula tindak pidana yang dilakukan Turut Tergugat I dan II secara pribadi tersebut tidaklah dapat dikumulasikan menjadi tanggung jawab Tergugat sebagai subjek hukum yang berbadan hukum (perseroan terbatas);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon DIANA PERMATA SARI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023





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

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DIANA PERMATA SARI** 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 6 April 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

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

Ttd

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 244 K/Pdt/2023