



PUTUSAN

Nomor 1154 K/Pdt/2025

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

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

1. **RIKY,**
2. **MEILIANA TJANDRA,**

Keduanya bertempat tinggal di Puri Kalasan Blok D/25, Jalan K.H. Mustofa, RT 002 RW 004, Kelurahan Poris Plawad Utara, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Lilis Purba, S.H., M.H., dan Kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Dr. Lilis Purba, S.H., M.H., M.Th. & Associates, beralamat di Green Lake City, Cluster Europe 7 Nomor 31, Jalan Kresek Raya, Duri Kosambi, Cengkareng, Kota Jakarta Barat, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2024;

Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan;

L a w a n :

1. **ANDY SUWITO,** bertempat tinggal di Jalan Kesejahteraan Nomor 18 A RT 007/07, Kelurahan Keagungan, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat; Termohon Kasasi I/Terlawan I;
2. **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT DANA USAHA (BPR),** berkedudukan di Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 6, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kota Jakarta Pusat, diwakili Direktur Utama: Wijaya Khoe alias Khoe Kwok Tjhong, dalam hal ini memberi kuasa kepada Himawan Budi S., S.H., Advokat beralamat di Jalan Gunung Sahari Raya Nomor

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



6, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2024;

Termohon Kasasi II/Terlawan II;

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) TANGERANG II, beralamat di Jalan

TMP Taruna RT 002/009, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten, diwakili Plh. Sekretaris Jenderal: Awan Nurmawan Nuh, atas nama Menteri Keuangan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan: Aloysius Yanis Dhaniarto, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Biro Advokasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia, beralamat di Gedung Djuanda I Lantai 15, Kementerian Keuangan, Jalan Dr. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2023;

Termohon Kasasi III/Terlawan III;

D a n:

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG,

beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor Kavling 5, RT 007, RW 003, Babakan, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, Provinsi Banten;

Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan eksekusi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menunda pelaksanaan eksekusi sampai adanya Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
4. Memerintahkan Kepada Terlawan I, II, III serta Turut Terlawan I atau siapapun yang tidak mendapatkan hak atau ijin dari Pemohon I dan II untuk tidak dapat memasuki dan atau menguasai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Poris Indah Siok E/227 RT 01, RW 05, Kelurahan Cipondoh Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, selama perkara ini berlangsung hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Mewajibkan Terlawan I, II, III menanggung kerugian yang dialami Pelawan I dan II secara tanggung renteng, antara lain:
 - a. Kerugian materiil : Rp200.000.000,00;
 - b. Kerugian immateriil : Rp5.000.000.000,00;
 - Uang dwangsom apabila sudah mempunyai kekuatan hukum tetap tetapi tidak dilaksanakan, maka dikenakan uang dwangsom Rp10.000.000,00/hari;
 - Untuk Turut Terlawan I tunduk terhadap Keputusan Majelis Hakim;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*);

Atau: Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan I, II dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

Eksepsi Terlawan I:

- Eksepsi tentang gugatan perlawanan *nebis in idem*;
- Eksepsi tentang gugatan *obscuur libel*;

Eksepsi Terlawan II:

- Eksepsi tentang gugatan perlawanan bersifat *nebis in idem*;
- Eksepsi tentang gugatan Para Pelawan *obscuur libel*;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Eksepsi tentang gugatan *error in persona*;

Eksepsi Terlawan III:

- Eksepsi tentang *nebis in idem*;
- Eksepsi tentang salah mengajukan upaya hukum;
- Eksepsi tentang gugatan *obscuur libel*;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 1178/Pdt.Bth./2023/PNTng., tanggal 10 Juni 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;
- Menyatakan perlawanan Para Pelawan *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp615.000,00 (enam ratus lima belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 186/PDT/2024/PT BTN., tanggal 15 Agustus 2024 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding I dan II semula Pelawan I dan II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1178/Pdt.Bth./2023/PN Tng., tanggal 10 Juni 2024, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Terbanding I, II dan III semula Terlawan I, II dan III tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak perlawanan Pembanding I dan II semula Pelawan I dan II seluruhnya;
2. Menghukum Pembanding I dan II semula Pelawan I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 5 September 2024 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 September 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1178/Pdt.Bth./2023/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut pada tanggal 12 September 2024;

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 12 September 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Perkara Nomor 186/PDT/2024/PT BTN., tanggal 15 Agustus 2024;
2. Menerima memori kasasi Pemohon kasasi I & II Pembanding I & II / Pelawan I & II;
3. Mengabulkan perlawanan eksekusi untuk seluruhnya;
4. Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang benar;
5. Menunda Pelaksanaan Eksekusi sampai adanya putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang telah berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



6. Memerintahkan kepada Terlawan I, II, III serta Turut Terlawan I atau siapapun yang tidak mendapatkan hak atau ijin dari Pemohon I dan II untuk tidak dapat memasuki dan atau menguasai sebidang tanah dan bangunan yang terletak di tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Poris Indah Siok E/227 RT 01, RW 05, Kelurahan Cipondoh Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang selama perkara ini berlangsung hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Mewajibkan Terlawan I, II, III menanggung kerugian yang dialami Pelawan I dan II secara tanggung renteng, antara lain :
 - a. Kerugian materiil : Rp200.000.000,00;
 - b. Kerugian immateriil : Rp5.000.000.000,00;
 - Uang dwangsom apabila sudah mempunyai kekuatan hukum tetap tetapi tidak dilaksanakan, maka dikenakan uang dwangsom Rp10.000.000,00/hari;
 - Untuk Turut Terlawan I tunduk terhadap keputusan Majelis Hakim;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*);

Atau: apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Oktober 2024, Termohon Kasasi II tanggal 15 Oktober 2024 dan Termohon Kasasi III tanggal 21 Oktober 2024 yang pada pokoknya masing-masing menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 12 September 2024 dan kontra memori kasasi

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



tanggal 11 Oktober 2024, tanggal 15 Oktober 2024, dan tanggal 21 Oktober 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa ternyata terhadap perkara *a quo* yaitu 1178/Pdt.Bth/2023/PN Tng., dengan perkara Nomor 1121/Pdt.Bth./2022/PN Tng., terdapat persamaan objek yaitu mengenai perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Nomor 95/Pen.Eks/RL/2022/PN Tng., atas sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2103/Cipondoh Indah, yang terletak di Perumahan Poris Indah Blok E/227, Kelurahan Cipondoh Indah, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Provinsi Banten, untuk subjeknya terdapat persamaan yaitu Pelawan I, Pelawan II dan Terlawan I, namun pada perkara *a quo* terdapat penambahan subjek yaitu Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan;
- Bahwa meskipun dalam perkara *a quo* terdapat penambahan subjek pihak Terlawan, terhadap perkara *a quo* ternyata status hukum terhadap objek berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2103/Cipondoh Indah, telah diberi status tertentu oleh putusan terdahulu dan sudah *inkracht*, maka terhadap perkara yang demikian mengandung asas hukum *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi 1. RIKY, dan 2. MEILIANA TJANDRA, tersebut harus ditolak;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah 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 Para Pemohon Kasasi: **1. RIKY, dan 2. MEILIANA TJANDRA**, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 20 Maret 2025 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 Hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan 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 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1154 K/Pdt/2025



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

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 R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001