



**PUTUSAN**  
Nomor 2344 K/Pdt/2024

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

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

**WITARYONO SETIADI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Sibayak, Nomor 2 D, RT 007, RW 003, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Petrus Selestinus, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Petrus Selestinus & Associates, beralamat di Ruko Beverly - Dharmo Adhira, Unit E, Jalan Pangeran Antasari, Nomor 67, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2023;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

- SUJARWO HANDIKA**, dahulu bertempat tinggal di Rasamala, Nomor 5, RT 004, RW 007, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, sekarang tidak diketahui alamat tempat tinggal dan/atau domisili;
- SUWANDI**, bertempat tinggal di Jalan Janur Asri IX, QK. 18/21, RT 007, RW 012, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

- KRISTINA HALIM, S.H.**, Notaris, beralamat di Jalan Gading Golf Boulevard Ruko Berly I, Nomor 15, Perumahan Gading Serpong, Tangerang;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA TANGERANG SELATAN/BPN KOTA TANGERANG SELATAN,**

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



berkedudukan di RW, Mekar Jaya, Kecamatan Serpong,  
Kota Tangerang Selatan, Banten;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para  
Turut Terbanding;

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  
Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

**I. Dalam Provisi:**

1. Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak dan dikenal oleh umum sebagai Perumahan Villa Melati Mas, Jalan Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 01321/Lengkong Wetan, atas nama Penggugat yang telah beralih nama ke atas nama Tergugat I maupun Tergugat II dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*);
2. Menyatakan Penggugat tetap berhak menempati dan tinggal, di atas tanah yang terdapat bangunan rumah sebagai rumah milik Penggugat setempat dikenal sebagai Perumahan Villa Melati Mas, Jalan Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan sebagai rumah miliknya dengan aman, nyaman tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

**II. Dalam Petitum:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I adalah pihak yang beriktikad buruk;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 123/2010, tanggal 17 Maret 2010 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tanggal 5 Februari 2018 cacat secara hukum berikut sertifikat yang menjadi produk turunannya adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng;
6. Menyatakan Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan *a quo*;
7. Memerintahkan Tergugat II untuk diadministrasikan dalam catatan diblokir dan/atau dalam catatan sengketa dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 01321/Lengkong Wetan, atas nama Penggugat yang sudah beralih nama atas nama Tergugat I maupun atas nama Tergugat II;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Atau, apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Tergugat I:

1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo nebis in idem* karena telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara yang sama;
2. Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* merupakan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Tergugat II:

- a. Eksepsi kompetensi/kewenangan absolut;
- b. Gugatan tidak jelas, tidak cermat (*obscur libel*);
- c. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Konvensi mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum dan menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan sanksi sebagai berikut:
  - Mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Villa Melati Mas Blok SR-16/5, RT 002, RW 01, Kelurahan Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01307, sesuai Surat Ukur Nomor 01082/Lengkong Karya/2019, seluas 262 m<sup>2</sup>, atas nama Suwandi (*in casu* Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi), baik secara sukarela maupun dan/atau dengan bantuan aparat yang berwenang;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiil:

Kerugian materiil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp400.080.000,00 (empat ratus juta delapan puluh ribu rupiah);
  - b. Kerugian immateriil:

Kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Menghukum pula Para Tergugat dan Para Turut Tergugat Rekonvensi untuk mematuhi isi putusan ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat II tentang kewenangan mengadili tersebut, Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024

#### 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

Sela Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng., tanggal 21 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kuasa hukum Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng.;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng., dilanjutkan;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng., tanggal 18 Oktober 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Villa Melati Mas Blok SR-16/5, RT 002, RW 01, Kelurahan Lengkong Karya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01307, sesuai Surat Ukur Nomor 01082/Lengkong Karya/2019, seluas 262 m<sup>2</sup>, atas nama Suwandi (*in casu* Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi), baik secara sukarela maupun dan/atau dengan bantuan aparat yang berwenang;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mematuhi isi putusan ini;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024

#### 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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp8.029.000,00 (delapan juta dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 85/PDT/2023/PT BTN., tanggal 28 Maret 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Mei 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2023, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juni 2023;

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 13 Juni 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 85/PDT/2023/PT BTN., *juncto* Nomor 50/Pdt.G/2021/PN Tng., tertanggal 15 Maret 2023 yang dimohonkan kasasi;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul pada ketiga tingkat pengadilan;

Mengadili Sendiri:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



I. Dalam Provisi:

1. Menyatakan tanah dan bangunan rumah yang terletak dan dikenal oleh umum sebagai Perumahan Villa Melati Mas, Jalan Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 01321/Lengkong Wetan atas nama Pemohon Kasasi yang telah beralih nama ke atas nama Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II dalam sita jaminan (*conservatoir beslag*);
2. Menyatakan Pemohon Kasasi tetap berhak menempati dan tinggal di atas tanah yang terdapat bangunan rumah sebagai rumah milik Pemohon Kasasi setempat dikenal sebagai Perumahan Villa Melati Mas, Jalan Pondok Cempaka Blok SR 16, Lengkong Wetan, Serpong Utara, Tangerang Selatan sebagai rumah miliknya dengan aman, nyaman tanpa ada gangguan dari pihak manapun;

II. Dalam Petitum:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon Kasasi I adalah pihak yang beriktikad buruk;
3. Menyatakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 123/2010, tanggal 17 Maret 2010 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6, tanggal 5 Februari 2018 cacat secara hukum berikut sertifikat yang menjadi produk turunannya adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar ganti rugi kepada Pemohon Kasasi secara materiil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara tanggung renteng;
6. Menyatakan Turut Termohon Kasasi I untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan *a quo*;
7. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi II untuk diadministrasikan dalam catatan diblokir dan/atau dalam catatan sengketa dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 01321/Lengkong Wetan, atas nama

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



Pemohon Kasasi yang sudah beralih nama atas nama Termohon Kasasi I maupun atas nama Termohon Kasasi II;

8. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 13 Juni 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar;
- Bahwa *Judex Facti* telah memberi pertimbangan yang cukup dengan telah mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta dalam perkara *a quo*. Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;
- Bahwa terbukti Penggugat Konvensi telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 123, tanggal 17 Maret 2010 dan Perjanjian Sewa Beli Jaminan tanggal 18 Maret 2010 dan selanjutnya Tergugat I Konvensi telah melakukan balik nama atas objek sengketa dari yang semula atas nama Penggugat Konvensi menjadi atas nama Tergugat I Konvensi, dengan demikian beralihlah kepemilikan objek sengketa dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;
- Bahwa terbukti Tergugat I Konvensi telah melakukan jual beli atas objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2018, tanggal 15 Februari 2018, Akta Jual Beli Nomor 44/2019, tanggal 19 Agustus 2019, oleh karenanya objek sengketa telah sah menjadi milik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WITARYONO SETIADI, S.E., 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WITARYONO SETIADI, S.E.**, 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 25 Juli 2024 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. 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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024



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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

**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,

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2344 K/Pdt/2024