



PUTUSAN

Nomor 54 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **DEDE SETIAWAN SOLEH**, bertempat tinggal di Dusun Puhun, RT 07, RW 03, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat;
2. **Hj. MILA JAMILAH**, bertempat tinggal di Dusun Puhun, RT 08, RW 03, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat;
3. **AGUS ROIS**, bertempat tinggal di Dusun Pahing RT 05, RW 02, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat;
4. **NENENG NURHAYATI**, bertempat tinggal di Dusun Pahing RT 05, RW 02, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini keempatnya memberikan kuasa kepada Wawan Gunawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Satria, beralamat di Jalan Raya Pangkal Perjuangan, Kilometer 2,5, Kampung Telukmungkal, Kelurahan Tanjungmekar, Kecamatan Karawang Barat, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2024;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n

1. **PT BANK JABAR BANTEN (PERSERO) Tbk., CABANG KUNINGAN**, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 42, Kecamatan Kuningan, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, diwakili oleh Direktur, Cecep Trisna, dalam

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 54 K/Pdt/2025



hal ini memberikan kuasa kepada Elvis Kabangnga, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Elvis Agung & Partner Law Firm (EANP Law Firm) beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 25, Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2024;

2. KPKNL KOTA CIREBON, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 48, Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Provinsi Jawa Barat, diwakili oleh Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat DJKN, Tedy Syandriadi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sobarudin dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor KPKNL Cirebon, Provinsi Jawa Barat;

3. H. UDIN, bertempat tinggal di Toko Sinar Terang, Blok Wage, RT 011, RW 04, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat; Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

D a n

ATR/BPN KABUPATEN KUNINGAN, berkedudukan di Jalan RE Martadinata, Nomor 48, Ciporang, Kecamatan Kuningan, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Sudadi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuningan yang beralamat di Jl. RE. Martadinata No. 84 Kuningan, Kecamatan Kuningan, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2023;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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



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

Dalam Provisi

- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk tidak melakukan proses lelang hak tanggungan terhadap:
 1. Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 241/Desa Ciawilor, dengan luas tanah 155 m², atas nama dalam sertifikat Hajjah Eti Kutinsih, yang terletak di Jalan Ciawilor, Blok Puhun I, Desa Ciawilor, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat;
 2. Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Pangkalan, dengan luas tanah 202 m², atas nama dalam sertifikat Hajjah Eti Kutinsih, yang terletak di Jalan Desa, Blok Kaliwon, Desa Pangkalan, Kecamatan Ciawigebang, Kabupaten Kuningan, Provinsi Jawa Barat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya yakni penjualan dan/atau balik nama sertifikat atas dasar Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I tidak berhak menjual objek jaminan dengan berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Agunan dan Kuasa Menjual tanggal 28 Maret 2016;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Nomor 1514/Kelurahan Ciawigebang, nama Tergugat III menjadi atas nama (Almarhum) Cecep Sony Mulyana/balik nama seperti keadaan semula sebelum lelang hak tanggungan;



6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum (*buiten effect stellen*) surat-surat yang menyangkut objek sengketa, yaitu: Risalah Lelang Atas nama H. Udin (Tergugat III);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat *error in persona* (salah pihak);
2. Eksepsi *obscuur libel* karena petitum Penggugat tidak jelas;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi *persona stundi non iudisio*;
2. Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kuningan telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng., tanggal 7 Februari 2024 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat I mengenai kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.254.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Kuningan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 190/PDT/2024/PT BDG., tanggal 24 April 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 April 2024, kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kuningan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuningan pada tanggal 7 Mei 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 7 Mei 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 190/PDT/2024/PT BDG;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kuningan Nomor 14/Pdt G/2023/PN Kng., atau setidaknya tidaknya;
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Kuningan untuk memeriksa kembali Putusan Pengadilan Negeri Kuningan Nomor 14/Pdt G/2023/PN Kng;

Atau

Apabila yang mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara *a quo* berpendapat lain, berdasarkan ketentuan yang berlaku mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 22 Mei 2024 dan 21 Mei 2024 yang pada intinya

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 54 K/Pdt/2025



menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai tindakan Tergugat I dan Tergugat II melelang sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1514/Kel. Ciawigebang yang merupakan agunan dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 270, tanggal 29 Desember 2017, hal mana menurut Para Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum karena sertifikat tersebut diagunkan tanpa sepengetahuan pemilik yang sah;
- Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik perusahaan asuransi dan istri dari Almarhum Cecep Sony Mulyana, yang mempunyai hubungan hukum terhadap objek jaminan;
- Bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang mana pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak menarik istri Almarhum Cecep Sony Mulyana sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Para Penggugat tidak perlu menarik istri Almarhum Cecep Sony Mulyana sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena sewaktu pengajuan sampai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor 270, istri Almarhum Cecep Sony Mulyana tidak turut menandatangani perjanjian tersebut, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat tidaklah kurang pihak;
- Bahwa terlepas dari alasan kasasi Pemohon Kasasi, berdasarkan fakta persidangan, Almarhum Cecep Sony Mulyana semasa hidupnya telah mendapat pinjaman/kredit dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Modal Kerja Nomor 270, tanggal 29 Desember 2017, dengan agunan berupa 3 (tiga) buku sertifikat hak milik dari Ibu kandung Para Penggugat dan Almarhum Cecep Sony Mulyana dengan sepengetahuan pemilik sah atas 3 (tiga) sertifikat hak milik tersebut;

- Bahwa ternyata Almarhum Cecep Sony Mulyana tidak mampu membayar angsuran sesuai yang diperjanjikan sehingga kemudian Tergugat I memberikan Surat Peringatan I (2 Januari 2019), Surat Peringatan II (12 Februari 2019) dan Surat Peringatan III (1 Maret 2019). Dengan demikian Almarhum Cecep Sony Mulyana yang meninggal dunia pada tanggal 2 Agustus 2021 telah terbukti wanprestasi dan oleh karenanya, tindakan Tergugat I dan Tergugat II melelang sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1514/Kel. Ciawigebang bukanlah perbuatan melawan hukum;
- Bahwa adapun mengenai tuntutan provisi Penggugat yang pada pokoknya menuntut penundaan lelang hak tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 241/Desa Ciawilor dan Sertifikat Hak Milik Nomor 150/Desa Pangkalan, ditolak karena Penggugat tidak bisa membuktikan adanya bukti permulaan Tergugat II akan melelang kedua sertifikat hak milik tersebut;
- Bahwa permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi pada pokoknya adalah agar *Judex Juris* membatalkan putusan *Judex Facti* dan atau mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, namun berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi ditolak. Namun demikian, putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung perlu diperbaiki sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

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 Para Pemohon Kasasi DEDE SETIAWAN SOLEH dan kawan-kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 54 K/Pdt/2025

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. DEDE SETIAWAN SOLEH, 2. Hj. MILA JAMILAH, 3. AGUS ROIS, 4. NENENG NURHAYATI** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 190/ PDT/2024/PT BDG., tanggal 24 April 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kuningan Nomor 14/Pdt.G/2023/PN Kng., tanggal 7 Februari 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
Dalam Provisi:
 - Menolak gugatan provisi;Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para 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 Senin, tanggal 10 Februari 2025 oleh Syamsul Ma'arif, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Lucas Prakoso dan Agus Subroto, Hakim-Hakim Agung

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 54 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Zaenal Arifin, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota

Ttd./

Lucas Prakoso

Ttd./

Agus Subroto

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif

Panitera Pengganti,

Ttd./

Zaenal Arifin

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.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditanda tangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 54 K/Pdt/2025