



PUTUSAN
Nomor 1750 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:

1. **PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG MAJALAYA**, berkedudukan di Jalan Raya Laswi Nomor 215, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, yang diwakili oleh Edy Awaludin selaku Pimpinan Kantor Wilayah 04 PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Gilang Nugraha, Pegawai PT Bank Negara Indonesia, dan kawan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2021;
2. **MOCHAMAD NUR FAUZY, S.H.**, beralamat di Jalan Dedes Nomor 5 A Rukun Tetangga 002 Rukun Warga 005 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irfan Andrianta Tarigan, SH., dan kawan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Star & Partners, beralamat di Jalan Setiabudi, Pasar II (ringroad) Villa Grand Nusa Setia Budi Blok C, nomor 9, Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2022;

Para Pemohon Kasasi/Turut Tergugat VI dan Tergugat;

L a w a n

NYONYA EUCHARIA BINTI NENENG SASTRAMIDJAJA, dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari almarhum Neneng Sastramidjaja sebagaimana Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Kelas I A Bandung tanggal 15 Juni 2017 Nomor : 272/Pdt.P/2017/PA. Badg, bertempat tinggal di Jalan Cidap Girang Nomor 2 Rukun Tetangga 01 Rukun

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



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

Warga 05 Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Agus Sumarna, SH., MH., dan kawan, Para Advokat pada Law Firm AN & Co, beralamat di Jalan Patrol III Nomor 38 Bale Endah- Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2022;

Termohon Kasasi/Penggugat;

D a n

1. **Notaris/PPAT., MIRANTY, S.H**, beralamat di Jalan Puspa Nomor 46 Komplek Bumi Panyawangan, Cileunyi- Kabupaten Bandung;
2. **KEPALA DESA PAGERWANGI**, berkedudukan di Jalan Sukanagara Nomor 23, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Batujajar Nomor 133 Padalarang- Cimareme Kabupaten Bandung Barat;
4. **Notaris/PPAT., JULIA NURWULAN SARI ASTUTY, S.H., M.KN**, beralamat di Komp. Perumahan Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat;
5. **Notaris/PPAT., ACHMAD HARMAIN, S.H**, beralamat di The Awani Residence, Jalan Raya Gadogbangkong C Nomor 05A Cimareme, Kecamatan Ngamprah Kabupaten Bandung Barat;

Para Turut Termohon Kasasi/Para 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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
 2. Menyatakan (1). Eucharia binti Sastramidjaja (Penggugat) (2). Ir. Sulaeman Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja (3). Achmad Hidayat bin Sastramidjaja (4) Colih Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja (5). Dewi Trijati binti Ilen Surianegara alias Dewi Djarot (6). Kemal Surianegara bin Ilen Surianegara dan (7) Mira binti Ilen Surianegara alias Mira Rahardjo Djarot adalah ahli waris yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;
 3. Menyatakan tanah waris objek sengketa berupa dua bidang tanah milik adat yang berada dalam satu hamparan masing-masing :
 - a. Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 4600 M² terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Tanah Sunardi;
Selatan : Tanah Okto dan sebagian tanah Daos;
Timur : Tanah Titi, sebagian tanah Daos dan sebagian tanah Ukun;
Barat : Tanah Neneng Sastramidjaja;
 - b. Tanah milik adat Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 28200 M² terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Tanah Gunawan, tanah Oman dan sebagian tanah Sunadi;
Selatan : Tanah Taufik, Eko dan jalan kecil warga;
Timur : Tanah Okto dan tanah Neneng Sastramidjaja;
Barat : Perkampungan warga;
- adalah harta warisan peninggalan almarhum Neneng Sastramidjaja;



4. Menyatakan Penggugat dan segenap ahli waris lain pada petitum butir 1 di atas selaku ahli waris yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja dan karenanya merupakan pemilik sah dari tanah waris objek sengketa Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 4600 M² dan Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 28200 M² keduanya terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagaimana pada petitum 3 huruf a dan b. di atas;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Kesepakatan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta Pihak Terkait sebagaimana telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat I dengan Legalisasi Nomor : 501/L/XI/ 2014, tanggal 25 Nopember 2014, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tertanggal 27-11-2014 yang telah dibuat oleh Tergugat dihadapan Turut Tergugat I, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 18 teranggal 27-11-2014 yang telah dibuat oleh Tergugat dihadapan Turut Tergugat I, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 02077/Desa Pagerwangi terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi oleh Turut Tergugat III tercatat atas nama Eucharia, Ahmad Hidayat Sastramidjaja, Colih Sastramidjaja, Ali Sastramidjaja, dan Ir. Sulaiman Sastramidjaja adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi, Surat Ukur tanggal 22 Juni 2017 Nomor

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00548/Pagerwangi/2017 luas 3498 M² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi yang dilakukan Tergugat dengan menggunakan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 18 tanggal 27-11-2014 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 55/2017 Tanggal 29-09-2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV, oleh karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah peralihan hak dan balik nama atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi, Surat Ukur tanggal 22 Juni 2017 Nomor 00548/Pagerwangi/2017 luas 3498 M² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi yang dilakukan oleh Tergugat di Kantor Turut Tergugat III hingga tercatat atas nama Tergugat, karenanya harus dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
12. Menyatakan penguasaan dan pemilikan Tergugat atas 2 (dua) bidang tanah waris objek sengketa Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 4600 M², sebagaimana kini telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi dan Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 28200 M² keduanya terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagaimana pada petitum 3 huruf a dan b di atas, merupakan penguasaan dan pemilikan dengan tanpa alas hak yang sah dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat sebagai ahli waris sah almarhum Neneng Sastramidjaja selaku pemilik sah tanah waris objek sengketa *a quo*;

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



13. Menghukum Tergugat dan atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan tanah waris objek sengketa, tanah milik adat Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 4600 M², sebagaimana kini telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi, dan Persil 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 28200 M², keduanya terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagaimana pada petitum 3 huruf a dan b. di atas kepada Penggugat selaku ahli waris almarhum Neneng Sastramidjaja yang sah, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat keamanan negara;
14. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02099/ Desa Pagerwangi Surat Ukur tanggal 22 Juni 2017 Nomor 00548/Pagerwangi/2017 luas 3498 M² terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi yang dilakukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat VI sebagaimana Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 21/2017, tanggal 17-11-2017 dibuat dihadapan Turut Tergugat V, karenanya harus dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Pendaftaran Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02099/ Desa Pagerwangi, luas 3498 M² Surat Ukur tanggal 22 Juni 2017 Nomor 00548/Pagerwangi/2017 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi pada Turut Tergugat III sebagaimana Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 03331/2017 atas nama Turut Tergugat VI, karenanya harus dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga karenanya oleh Turut Tergugat VI harus diangkat kembali dari Turut Tergugat III;
16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan atas tanah waris objek sengketa Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



seluas \pm 4600 M², sebagaimana kini telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 02099/Desa Pagerwangi dan Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas \pm 28200 M² keduanya terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat dalam Buku Induk C Desa Pagerwangi (Turut Tergugat II) tercatat atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagaimana pada petitum 3 huruf a dan b. di atas;

17. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 per hari setiap kali lalai menyerahkan tanah waris objek sengketa *a quo* kepada Penggugat selaku pemilik sah, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*);
18. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
19. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini;
20. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan taat pada bunyi putusan perkara ini;

Subsida

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

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

Tergugat:

1. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Eksepsi kekeliruan pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*exceptio error in persona*);
3. Eksepsi gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);



Turut Tergugat VI:

- Gugatan dialamatkan pada orang yang salah (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan Putusan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., tanggal 23 Juni 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.465.000,00 (enam juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada Tingkat Banding putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., tanggal 1 November 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., tanggal 23 Juni 2022 yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat VI tersebut;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan Eucharita binti Sastramidjaja (Penggugat), Ir. Sulaeman Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja, Achmad Hidayat bin Sastramidjaja, Colih Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja, Dewi Trijati binti Surianegara alias Dewi Djarot, Kemal Surianegara bin Ilen Surianegara, Mira binti Ilen Surianegara alias Mira Rahardjo Djarot adalah ahli waris yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan tanah sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah milik adat yang berada dalam satu hamparan yaitu :
 - a. Tanah milik adat Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor C 585 seluas 4600 M² terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, buku C atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Sunardi;
 - Selatan : Tanah Okto dan Sebagian tanah Daos;
 - Timur : Tanah Titi, Sebagian tanah Daos dan Sebagian tanah Ukun;
 - Barat : Tanah Neneng Sastramidjaja;
 - b. Tanah milik adat Persil Nomor 32 b D.III Kohir Nomor 585 seluas 28.200 M² terletak di Blok Sukamukti, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, buku C atas nama Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Gunawan, tanah Oman dan Sebagian tanah Sunadi;
 - Selatan : Tanah Taufik, tanah Eko dan jalan kecil warga;
 - Timur : Tanah Okto dan tanah Neneng Sastramidjaja;
 - Barat : Perkampungan warga;
- Adalah harta peninggalan / warisan almarhum Neneng Sastramidjaja;
4. Menyatakan Penggugat dan ahliwaris lainnya tersebut diatas adalah selaku ahli waris yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja yang berhak atas tanah sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah milik adat yang terletak pada satu hamparan diatas;
5. Menyatakan kesepakatan yang dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat serta pihak terkait yang dilegalisasi Turut Tergugat I nomor: 501/L/XI/2014 tanggal 25 Nopember 2014 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 27 – 11 – 2014 serta Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 18 tanggal 27 – 11 – 2014 keduanya dibuat Tergugat dihadapan Turut Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 02077/Desa Pagerwangi yang terletak di Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat atas nama Eucharis (Penggugat), Ahmad Hidayat Sastramidjaja, Colih Sastramidjaja, Ali Sastramidjaja dan Ir. Sulaiman Sastramidjaja dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor ; 02099/Desa Pagerwangi) luas 3.498 M² yang terletak di Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat atas nama Mochamad Nur Fauzy, SH (Tergugat) dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan jual beli tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02099/Desa Pagerwangi yang dilakukan Tergugat menggunakan Akta Surat Kuasa untuk menjual Nomor : 18 tanggal 27 – 11 – 2014 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 55/2017 tanggal 29 – 09 – 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan peralihan hak dan balik nama sertifikat hak milik Nomor : 02099/Desa Pagerwangi, surat ukur tanggal 22 Juni 2017 Nomor 00548/Pagerwangi/2017 luas 3.498 M² atas nama Muchamad Nur Fauzy, SH (Tergugat) yang terletak di desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pada Turut Tergugat III sebagaimana Hak Tanggungan peringkat pertama atas nama Turut Tergugat VI tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan penguasaan dan kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah milik adat yang terletak pada satu hamparan tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah milik adat yang terletak pada satu hamparan tersebut diatas kepada Penggugat dan selaku kuasa ahli waris lainnya apabila perlu dengan upaya paksa dengan menggunakan alat keamanan negara;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



12. Menyatakan pendaftaran Hak Tanggungan atas sertifikat hak milik nomor : 020099/Desa Pagerwangi, luas 3.498 M² atas nama Mochamad Nur Fauzy, SH (Tergugat) yang terletak di desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat pada Turut Tergugat III sebagaimana Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas nama Turut Tergugat VI tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi masing masing pada tanggal 10 November 2022 dan tanggal 15 November 2022 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing masing tanggal 27 September 2021 dan tanggal 28 November 2022 diajukan permohonan kasasi I pada tanggal 24 November 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., *juncto* Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., *juncto* Nomor 51/Pdt.Ks/2022/PN Blb., permohonan kasasi II pada tanggal 28 November 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., *juncto* Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., *juncto* Nomor 53/Pdt.Ks/2022/PN Blb., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Desember 2022 dan tanggal 12 Desember 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

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Desember 2022 dan tanggal 12 Desember 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Pemohon Kasasi I:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., tanggal 1 November 2022 dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Bdg., tanggal 23 Juni 2022;
3. Menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., tanggal 1 November 2022 keliru dalam penerapan hukumnya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Bdg., tanggal 23 Juni 2022;
4. Mengadili sendiri dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi I semula Pembanding / Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya menatakan gugatan Termohon Kasasi I semula Pembanding / Penggugat tidak dapat diterima;
5. Mengabulkan petitum Pemohon Kasasi semula Turut Terbanding VI / Turut Tergugat VI pada Jawaban, Duplik, dan Kontra Memori Banding untuk seluruhnya ;
6. Menghukum seluruh Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



Pemohon Kasasi II:

1. Menerima Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 530/PDT/2022/PT BDG;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi dan seluruh dalil-dalil Termohon Kasasi dalam gugatan *a quo*;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

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

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 8 Desember 2022 dan tanggal 12 Desember 2022 kontra memori kasasi tanggal 23 Desember 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bale Bandung telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 17 tanggal 27 November 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 18 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli objek sengketa yang dilakukan sesuai prosedur dan Sertifikat Hak Milik Nomor No.02099/Desa Pagerwangi atas nama Tergugat yang selanjutnya oleh Tergugat, objek sengketa dijadikan jaminan atas fasilitas kredit kepada Turut Tergugat VI yang diserahkan Tergugat sebagai jaminan pelunasan utang CV. Anugerah Abadi yang telah diikat dengan Hak Tanggungan;
- Bahwa oleh karena ternyata Tergugat telah wanprestasi kepada Turut Tergugat VI dan telah diberikan peringatan sampai 3 (tiga) kali, tetapi Tergugat tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Turut Tergugat VI selaku kreditur dapat menjual lelang objek jaminan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut adalah bukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG MAJALAYA**, 2. **MOCHAMAD NUR FAUZY, S.H.**, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., tanggal 1 November 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., tanggal 23 Juni 2022 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



tingkat peradilan;

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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK. CABANG MAJALAYA,** 2. **MOCHAMAD NUR FAUZY, S.H.,** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 531/PDT/2022/PT BDG., tanggal 1 November 2022 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Blb., tanggal 23 Juni 2022;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Juli 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., 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 oleh Rizal

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023



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

Firmansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/

Ttd/

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd/

Rizal Firmansyah, 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.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin.
NIP.195907101985121001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2023