

BAB III
KASUS POSISI DARI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
NOMOR 238/Pdt.G/2025/PN BDG

A. Ringkasan Temuan Penelitian

1. Gambaran Umum Perkara

Putusan Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg merupakan perkara perdata yang diajukan melalui mekanisme gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan. Berlandaskan ketentuan tersebut, Penggugat dalam perkara *a quo* mendalilkan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dan/atau pihak-pihak yang terkait telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yang meliputi adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum, timbulnya kerugian pada pihak Penggugat, adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara perbuatan dan kerugian yang terjadi, serta adanya unsur kesalahan (*schuld*) pada pelaku. Perkara ini diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus pada tanggal 18 Desember 2025 setelah melalui seluruh tahapan persidangan, mulai dari pembacaan gugatan, penyampaian jawaban, replik, duplik, pembuktian, hingga penyampaian kesimpulan oleh para pihak.

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 26 Mei 2025, perkara tersebut tercatat dan diregistrasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 Mei 2025 dengan Nomor Register 238/Pdt.G/2025/PN Bdg. Dalam perkara ini, Penggugat berkedudukan sebagai debitur yang mewakili PT Danapati Mulia, yaitu suatu badan hukum berbentuk perseroan terbatas yang menjalankan kegiatan usaha tertentu serta memiliki kedudukan sebagai penerima fasilitas kredit dari bank. Penggugat mengajukan gugatan baik atas nama pribadi maupun dalam kapasitasnya sebagai direktur utama PT Danapati Mulia, sehingga secara hukum berwenang mewakili kepentingan perseroan dalam proses peradilan tersebut. Di pihak lain, Tergugat adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat

dan Banten, Tbk. (Bank BJB) Cabang Tamansari yang berkedudukan sebagai kreditur, yakni pihak yang memberikan fasilitas pembiayaan kepada Penggugat dan/atau PT Danapati Mulia berdasarkan perjanjian kredit yang sebelumnya telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak.

Hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bersumber dari suatu perjanjian kredit yang mengatur besaran pinjaman, jangka waktu pembayaran, tingkat bunga, serta berbagai kewajiban lain yang harus dipenuhi oleh debitur. Sebagai jaminan atas pelunasan utang, Penggugat dan/atau PT Danapati Mulia menyerahkan tanah dan bangunan yang dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan tersebut telah didaftarkan dan dibebankan pada sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor tertentu yang berada dalam wilayah hukum Kota Bandung, dengan nilai penjaminan yang ditetapkan sesuai ketentuan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Dalam kedudukannya sebagai pemegang hak tanggungan, Tergugat memperoleh hak preferen (*preferent recht*) untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek jaminan tersebut. Kedudukan tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mendefinisikan hak tanggungan sebagai hak jaminan atas hak atas tanah guna menjamin pelunasan utang tertentu dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur lainnya. Seiring berjalannya hubungan kredit tersebut, timbul permasalahan ketika Penggugat dan/atau PT Danapati Mulia diduga tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok maupun bunga pinjaman sesuai jadwal yang telah diperjanjikan. Kondisi tersebut menyebabkan Tergugat menilai bahwa debitur telah melakukan wanprestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan penilaian tersebut, Tergugat selaku pemegang hak tanggungan mengambil langkah hukum berupa pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan melalui mekanisme lelang eksekusi hak tanggungan, yang kemudian menjadi sumber utama sengketa di antara para pihak. Akan tetapi, Penggugat berpendapat bahwa tindakan eksekusi tersebut dilakukan secara sepihak dan tidak memiliki dasar hukum yang sah karena

objek jaminan masih berada dalam keadaan sengketa serta belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi. Perbedaan pandangan antara Penggugat dan Tergugat mengenai syarat serta tata cara pelaksanaan eksekusi hak tanggungan inilah yang kemudian mendorong diajukannya gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Bandung dengan tujuan memperoleh putusan yang dapat memberikan perlindungan dan pemulihan atas hak-hak Penggugat yang dianggap telah dirugikan.

2. Kronologi Singkat Terjadinya Sengketa

Sengketa dalam perkara ini bermula pada tahun 2010 ketika PT Danapati Mulia mengadakan hubungan hukum dengan Bank BJB Cabang Tamansari melalui Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 7 Oktober 2010 yang memberikan fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMKK). Pemberian fasilitas tersebut dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja perusahaan dalam menjalankan berbagai proyek konstruksi yang menjadi kegiatan usahanya, dengan hak dan kewajiban para pihak yang telah diatur secara rinci dalam perjanjian kredit dimaksud. Dalam perkembangannya, perjanjian tersebut mengalami beberapa kali perubahan melalui *addendum* yang berkaitan dengan penambahan plafon kredit dan perpanjangan jangka waktu pembiayaan. Perubahan tersebut dilakukan karena kebutuhan pendanaan dan durasi pelaksanaan proyek konstruksi yang dijalankan PT Danapati Mulia mengalami penyesuaian sesuai kondisi dan perkembangan pekerjaan di lapangan. Salah satu perubahan tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor 218 tanggal 26 Agustus 2011 (*Addendum* Nomor 218), yang menetapkan peningkatan plafon kredit menjadi sebesar Rp38.000.000.000,- (tiga puluh delapan miliar rupiah). Nilai pembiayaan tersebut memberikan dukungan yang cukup besar bagi perusahaan dalam melanjutkan dan menyelesaikan proyek-proyek konstruksi yang sedang dikerjakan.

Sehubungan dengan peningkatan fasilitas kredit tersebut, PT Danapati Mulia menyerahkan jaminan tambahan berupa dua bidang tanah dan bangunan milik Drs. Budiman yang selanjutnya berkedudukan sebagai Turut Tergugat I dan bertindak sebagai penjamin kredit (*avalis*). Objek jaminan yang diserahkan terdiri atas

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1302/Kelurahan Burangrang dan SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang yang beralamat di Jalan Emong Nomor 17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung. Penyerahan aset tersebut dimaksudkan sebagai jaminan tambahan selain agunan yang telah diberikan oleh PT Danapati Mulia sebagai debitur, sehingga memperkuat kedudukan hukum Bank BJB sebagai kreditur apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi. Selanjutnya, kedua bidang tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2866/2012 dan Nomor 2867/2012 yang diterbitkan pada tanggal 13 Maret 2012. Dengan pembebanan hak tanggungan tersebut, Bank BJB memperoleh hak preferen untuk memperoleh pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan objek jaminan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya.

Perubahan lebih lanjut terhadap perjanjian kredit dilakukan melalui penerbitan *Addendum* Nomor 61 tanggal 31 Juli 2016, yang menurut keterangan Tergugat I disebut sebagai *Addendum* Nomor 62. Melalui *addendum* tersebut, para pihak menyepakati penyesuaian kembali terhadap ketentuan kredit yang berlaku, termasuk penurunan plafon kredit PT Danapati Mulia menjadi Rp22.314.581.932,- (dua puluh dua miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah). Selain itu, jangka waktu fasilitas kredit diperpanjang selama enam bulan hingga tanggal 23 Januari 2017. Penyesuaian nilai plafon kredit tersebut dilakukan karena proyek konstruksi yang sebelumnya dibiayai melalui fasilitas kredit telah selesai dilaksanakan sehingga kebutuhan pendanaan tidak lagi sebesar pada periode sebelumnya. Meskipun demikian, permasalahan kemudian muncul ketika pembayaran yang berasal dari *bouwweer* sebagai pemberi pekerjaan proyek, yang seharusnya diterima oleh Bank BJB untuk pelunasan kewajiban kredit, justru dialihkan kepada bank lain. Akibatnya, dana yang semestinya masuk ke rekening Bank BJB tidak pernah diterima. Kondisi tersebut berdampak pada terganggunya posisi keuangan PT Danapati Mulia karena sumber dana yang direncanakan untuk memenuhi kewajiban pelunasan kredit tidak tersedia, sedangkan kewajiban pembayaran kepada Bank BJB tetap harus dilaksanakan sesuai jadwal yang telah diperjanjikan.

Pada tahap berikutnya, PT Danapati Mulia yang dalam perkara ini diwakili oleh direktur utamanya selaku Penggugat mulai menghadapi kesulitan dalam menjalankan usahanya yang kemudian berimplikasi pada ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban pembayaran angsuran pokok maupun bunga kredit kepada Bank BJB. Kesulitan finansial tersebut dipengaruhi oleh berbagai keadaan, termasuk belum diterimanya pembayaran dari pihak *bouwheer* serta kemungkinan adanya kendala operasional lain yang memengaruhi kondisi arus kas perusahaan. Menanggapi keterlambatan pembayaran yang dilakukan debitur, Bank BJB sebagai kreditur menempuh langkah penagihan secara bertahap dengan terlebih dahulu menyampaikan Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, dan Surat Peringatan III kepada PT Danapati Mulia. Pemberian surat peringatan tersebut merupakan bagian dari prosedur yang lazim diterapkan dalam praktik perbankan guna memberikan kesempatan kepada debitur untuk segera memenuhi kewajibannya sebelum ditempuh tindakan hukum yang lebih lanjut, termasuk pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan. Namun karena tunggakan kredit tetap tidak dapat diselesaikan oleh PT Danapati Mulia, Tergugat I, yaitu Bank BJB, kemudian mengambil tindakan hukum berupa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas seluruh jaminan kredit yang telah diserahkan, baik jaminan milik PT Danapati Mulia maupun jaminan yang berasal dari Turut Tergugat I selaku penjamin.

Dalam proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, dua objek jaminan yang merupakan milik Penggugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3598 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3608/Kelurahan Gumuruh, telah berhasil dijual melalui mekanisme lelang sesuai prosedur yang berlaku. Hasil yang diperoleh dari penjualan kedua objek tersebut selanjutnya digunakan untuk mengurangi kewajiban PT Danapati Mulia kepada Bank BJB, baik yang berasal dari pokok utang maupun bunga yang masih terutang. Setelah dilakukan perhitungan dengan memperhitungkan hasil lelang tersebut, sisa kewajiban PT Danapati Mulia tercatat sebesar Rp11.854.457.933,- (sebelas miliar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah), sebagaimana dinyatakan dalam surat yang diterbitkan oleh Tergugat I pada tanggal 4 Mei 2017. Nilai kewajiban yang masih tersisa tersebut kemudian dijadikan dasar

oleh Bank BJB untuk melanjutkan pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan tambahan yang telah diberikan oleh Turut Tergugat I, yaitu Drs. Budiman selaku penjamin kredit, karena kewajiban utang debitur belum terlunasi secara keseluruhan.

Selanjutnya, pada tanggal 6 November 2018, Tergugat I, yaitu Bank BJB, menyampaikan pemberitahuan resmi kepada Turut Tergugat I mengenai rencana pelelangan atas dua bidang tanah yang telah dibebani hak tanggungan, yakni SHM Nomor 1302 dan SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang yang berlokasi di Jalan Emong Nomor 17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung. Penyampaian pemberitahuan tersebut merupakan bagian dari tahapan prosedural yang wajib dilaksanakan oleh kreditur sebelum melakukan eksekusi jaminan sebagaimana ditentukan dalam ketentuan hukum acara dan regulasi pelaksanaan lelang yang berlaku. Menanggapi rencana tersebut, Turut Tergugat I menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 21 November 2018 yang kemudian terdaftar dengan Nomor Perkara 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Melalui gugatan tersebut, Turut Tergugat I mempermasalahkan rencana pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BJB dengan alasan bahwa tindakan tersebut tidak sah atau setidaknya patut ditunda karena masih terdapat persoalan hukum yang belum memperoleh kepastian penyelesaian.

Gugatan yang diajukan oleh Turut Tergugat I dalam Perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg selanjutnya diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 Oktober 2019. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim menolak seluruh tuntutan yang diajukan oleh Turut Tergugat I. Dengan adanya putusan tersebut, secara hukum Turut Tergugat I tidak memperoleh perlindungan sebagaimana yang dimohonkan dalam gugatannya, sehingga Bank BJB tetap memiliki kewenangan untuk melanjutkan pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan yang telah dibebankan kepadanya. Putusan tingkat pertama tersebut kemudian memperoleh penguatan dari Pengadilan Tinggi Bandung melalui Putusan Nomor 39/PdtT/2025/PT.Bdg yang diucapkan pada tanggal 13 Februari 2025. Dengan demikian, telah terdapat dua putusan pengadilan

yang memiliki pendirian hukum yang sama, yaitu menolak gugatan Turut Tergugat I. Kendati demikian, Turut Tergugat I tidak menerima hasil putusan tersebut dan menempuh upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana tercermin dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg tanggal 14 Maret 2025. Pada saat Perkara Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg diperiksa dan diputus, permohonan kasasi tersebut masih belum memperoleh putusan dari Mahkamah Agung, sehingga belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Akibatnya, status hukum objek yang menjadi pokok sengketa masih berada dalam kondisi yang belum memperoleh kepastian hukum secara final.

Meskipun proses pemeriksaan kasasi masih berjalan dan belum menghasilkan putusan yang bersifat final serta mengikat, pada tanggal 8 November 2024 Tergugat I, yaitu Bank BJB, melalui Tergugat II yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang, tetap melaksanakan pelelangan terhadap dua bidang tanah milik Turut Tergugat I yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 yang diterbitkan setelah proses lelang selesai dilaksanakan, Tergugat III, yaitu Alvin Farhan Geovando, ditetapkan sebagai pemenang lelang atas kedua bidang tanah tersebut karena telah memenuhi persyaratan dan nilai penawaran yang ditentukan dalam mekanisme lelang. Setelah penetapan pemenang dilakukan, Tergugat IV yang berwenang dalam bidang administrasi pertanahan melaksanakan proses peralihan nama pada sertifikat hak milik dari Turut Tergugat I kepada Tergugat III sebagai pembeli lelang, sehingga secara administratif hak atas tanah tersebut beralih kepada pihak ketiga. Tindakan tersebut tetap dilakukan meskipun sebelumnya Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan pemblokiran dan pencegahan peralihan hak kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung pada tanggal 3 Oktober 2024, 24 November 2024, dan 26 Desember 2024 dengan tujuan mempertahankan status objek tanah selama sengketa masih berlangsung. Pelaksanaan balik nama yang tetap dilakukan meskipun terdapat permohonan pemblokiran kemudian menjadi salah satu persoalan hukum yang diperdebatkan dalam perkara ini, karena menurut Penggugat tindakan tersebut tidak

sejalan dengan prinsip kepastian hukum dan dianggap mengabaikan proses peradilan yang masih berjalan.

3. Temuan Hukum Utama

Berdasarkan keseluruhan proses persidangan yang telah dilalui, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menemukan sejumlah fakta hukum yang pada prinsipnya diakui dan tidak diperselisihkan oleh para pihak. Fakta-fakta tersebut mencakup adanya hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara PT Danapati Mulia sebagai debitur dan Bank BJB Cabang Tamansari sebagai kreditur, penyerahan dua bidang tanah milik Turut Tergugat I sebagai objek yang dibebani hak tanggungan, pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan tersebut, serta telah dilaksanakannya peralihan nama sertifikat hak milik kepada pihak yang ditetapkan sebagai pemenang lelang. Selain itu, para pihak juga tidak membantah bahwa terhadap objek yang menjadi sengketa masih terdapat proses peradilan yang belum selesai, yaitu Perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan pada saat pemeriksaan perkara ini masih berada pada tahap kasasi di Mahkamah Agung. Meskipun terdapat kesamaan pandangan mengenai fakta-fakta tersebut, perselisihan yang muncul di antara para pihak terletak pada aspek penilaian dan penerapan hukumnya. Penggugat beranggapan bahwa pelaksanaan lelang pada saat proses kasasi masih berlangsung merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa pelaksanaan lelang tetap memiliki keabsahan karena tidak terdapat putusan pengadilan yang secara tegas melarang tindakan tersebut serta karena hak tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melaksanakan eksekusi secara langsung tanpa harus menunggu penyelesaian perkara lain yang masih berjalan.

Setelah menelaah seluruh fakta hukum yang terungkap di persidangan serta mempertimbangkan dalil dan argumentasi yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim terlebih dahulu berkesimpulan bahwa Perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg yang dijadikan dasar oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melaksanakan lelang atas objek sengketa masih berada dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung dan belum memperoleh putusan pada tingkat tersebut.

Oleh karena itu, baik Putusan Pengadilan Negeri Bandung yang menolak gugatan Turut Tergugat I maupun Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan tersebut belum dapat dianggap memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebagaimana dipersyaratkan dalam hukum acara perdata. Majelis Hakim menegaskan bahwa berdasarkan prinsip yang berlaku dalam sistem peradilan Indonesia, suatu putusan pada dasarnya baru dapat dilaksanakan apabila telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali apabila terdapat ketentuan yang secara khusus memperbolehkan pelaksanaan putusan terlebih dahulu melalui mekanisme *uitvoerbaar bij voorraad*. Dalam perkara *a quo*, tidak ditemukan dasar hukum yang membenarkan dilaksanakannya eksekusi sebelum putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, menurut penilaian Majelis Hakim, Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki landasan hukum yang memadai untuk menjadikan putusan yang masih dalam proses upaya hukum sebagai dasar pelaksanaan lelang terhadap objek yang pada saat itu masih menjadi pokok sengketa dalam perkara perdata yang belum berkekuatan hukum tetap.

Kesimpulan berikutnya yang dirumuskan oleh Majelis Hakim adalah bahwa tindakan Tergugat I, yaitu Bank BJB Cabang Tamansari, bersama Tergugat II selaku pihak yang melaksanakan proses lelang, yang tetap menjalankan pelelangan atas objek sengketa meskipun diketahui bahwa perkara yang berkaitan dengan objek tersebut masih dalam tahap pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatigeheid*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pertimbangan Majelis Hakim, tindakan tersebut tidak sejalan dengan asas kepastian hukum maupun asas kehati-hatian yang semestinya menjadi pedoman bagi setiap pihak dalam menggunakan dan melaksanakan hak-haknya, khususnya yang berkaitan dengan eksekusi jaminan kebendaan. Pelaksanaan lelang pada saat proses kasasi masih berlangsung dinilai telah mengabaikan prinsip *audi et alteram partem* serta hak Turut Tergugat I untuk memperoleh penyelesaian sengketa melalui tahapan peradilan yang masih berjalan. Majelis Hakim selanjutnya menegaskan bahwa sekalipun Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

memberikan kewenangan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan, kewenangan tersebut bukanlah hak yang dapat dijalankan tanpa batas. Pelaksanaannya tetap harus memperhatikan kondisi hukum yang melekat pada objek jaminan, termasuk apabila objek tersebut masih menjadi pokok sengketa dalam proses peradilan. Atas dasar pertimbangan tersebut, tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tetap melaksanakan lelang dalam keadaan demikian dipandang telah melampaui batas kepatutan dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Kesimpulan ketiga yang dirumuskan oleh Majelis Hakim berkaitan dengan konsekuensi hukum yang timbul setelah tindakan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim menyatakan bahwa Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 yang menjadi dasar pembuktian pelaksanaan lelang sekaligus penetapan Tergugat III, yaitu Alvin Farhan Geovando, sebagai pemenang lelang, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Akibat dari dinyatakan ketidaksahan risalah lelang tersebut, seluruh akibat hukum yang lahir dari proses lelang menjadi kehilangan dasar keberlakuannya, termasuk peralihan hak atas objek sengketa kepada Tergugat III. Penilaian yang sama juga diterapkan terhadap tindakan administrasi pertanahan berupa balik nama sertifikat hak milik yang dilakukan oleh Tergugat IV, yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, dari nama Turut Tergugat I kepada nama Tergugat III, yang oleh Majelis Hakim turut dinyatakan tidak sah. Berdasarkan pertimbangan tersebut, status hukum objek sengketa dikembalikan pada keadaan sebelum pelelangan dilaksanakan, sehingga dua bidang tanah yang tercatat dalam SHM Nomor 1302 dan SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang tetap berada dalam kepemilikan Turut Tergugat I sebagai pemilik asal, sedangkan seluruh bentuk peralihan hak yang terjadi sebagai akibat dari lelang tersebut dinyatakan batal demi hukum. Selain itu, Majelis Hakim memerintahkan Tergugat IV untuk membatalkan seluruh pencatatan administrasi yang berkaitan dengan peralihan hak atas objek sengketa dan mengembalikan pencantuman nama pemegang hak dalam sertifikat tanah kepada Turut Tergugat I. Melalui putusan tersebut, Majelis Hakim berupaya memulihkan kedudukan hukum Penggugat dan

Turut Tergugat I yang dianggap mengalami kerugian akibat pelaksanaan lelang yang dilakukan sebelum adanya kepastian hukum melalui putusan kasasi yang masih dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung.

B. Pokok- Pokok Gugatan Penggugat

1. Identitas Para Pihak

Penggugat adalah Ferry Kurniawan, S.T., warga negara Indonesia yang menjabat sebagai Direktur Utama PT Danapati Mulia dan berdomisili di Jalan Rancamanyar II Nomor 23 RT 002 RW 008, Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung. Dalam perkara ini, Penggugat memberikan kuasa kepada Andrie Syafrizal, S.H., M.H., Anggi Mangaraja Batubara, S.H., dan Dewi Hyrawati, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2025.

Tergugat I adalah Kepala Kantor Cabang Tamansari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. (Bank BJB) yang berkedudukan di Jalan Tamansari Nomor 18 Kota Bandung. Tergugat I menunjuk Dindin S. Maolani, S.H. dan Aip Miftah, S.H. dari Kantor Hukum Dindin S. Maolani, S.H. & Partners sebagai kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 133/KA/DIR-HUK/2025 tanggal 13 Juni 2025.

Tergugat II adalah Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung yang berkantor di Gedung Keuangan Negara, Jalan Asia Afrika Nomor 114, Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung. Kuasa hukum Tergugat II terdiri atas Wiwin Rianto, Irwan Maulana, Mahfud, dan Santa Regita berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Nomor SKU-502/MK/KN.7/2025 tanggal 17 Juni 2025.

Tergugat III adalah Alvin Farhan Geovando yang beralamat di Jalan Ery Soeparjan Nomor 1 RT 014, Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur. Selama proses persidangan, Tergugat III tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga Majelis Hakim menilai yang bersangkutan tidak menggunakan haknya untuk memberikan pembelaan dalam perkara ini.

Tergugat IV adalah Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Bandung yang berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Kelurahan Sekejati, Kecamatan

Buah batu, Kota Bandung. Dalam perkara ini, Tergugat IV memberikan kuasa kepada Cynthia Aryanti Bestari, A.Md. dan Jajang Nurjamil Sulaiman, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 81/SKu-32.73.MP.02.01/VI/2025 tanggal 16 Juni 2025.

Turut Tergugat I adalah Drs. Budiman, seorang pensiunan yang bertempat tinggal di Jalan Emong Nomor 17 RT 001 RW 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung. Yang bersangkutan menunjuk H. Tommy Hendra Kusumah, S.H., Tarjo Sumantri, S.H., dan Suryono, S.H. dari Kantor Advokat dan Penasihat Hukum “H. Tommy Hendra Kusumah, S.H. & Associates” berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2025.

Turut Tergugat II adalah Ny. Yeyen Sudiani, ibu rumah tangga yang berdomisili di Jalan Emong Nomor 17 RT 001 RW 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung sekaligus istri Turut Tergugat I. Dalam perkara ini, ia memberikan kuasa kepada Aries Ariawan, S.H. dan Rafik Ahmad, S.H. dari Kantor Advokat “AR & Partner” berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Juni 2025.

2. Objek Sengketa

Objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa dua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dan berlokasi di Jalan Emong Nomor 17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.

Objek pertama adalah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1302/Kelurahan Burangrang dengan Gambar Situasi Nomor 11.791/1996 tanggal 18 Desember 1996 seluas 380 m² (tiga ratus delapan puluh meter persegi). Sertifikat tersebut diterbitkan pada tanggal 9 Desember 1998 atas nama Drs. Budiman selaku penanggung utang yang telah memperoleh persetujuan dari Turut Tergugat II.

Objek kedua adalah tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dengan Gambar Situasi Nomor 33/Burangrang/2000 tanggal 24 Juli 2000 seluas 15 m² (lima belas meter persegi). Sertifikat tersebut diterbitkan pada tanggal 23 Agustus 2000 atas nama Drs. Budiman sebagai penanggung utang dengan persetujuan Turut Tergugat II.

3. Dalil-Dalil Gugatan Penggugat

Penggugat mendasarkan tuntutananya pada beberapa argumentasi hukum yang dapat dijabarkan sebagai berikut.

Penggugat menyatakan bahwa pada tanggal 31 Juli 2016 dirinya memiliki kewajiban utang kepada Tergugat I sebesar Rp22.314.581.932,- berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 80513/ADD/TAM-Krd/2010 *ADDENDUM* Nomor 61. Sebagai jaminan atas kewajiban tersebut, diserahkan empat bidang tanah dan bangunan, termasuk SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM Nomor 1302/Kelurahan Burangrang milik Turut Tergugat I.

Akibat kondisi usaha yang mengalami kemacetan, Tergugat I telah melakukan pelelangan terhadap aset jaminan milik Penggugat berupa SHM Nomor 3598 dan SHM Nomor 3608/Kelurahan Gumuruh. Setelah pelaksanaan lelang tersebut, sisa kewajiban Penggugat menjadi Rp11.854.457.933,- sebagaimana tercantum dalam surat Tergugat I tertanggal 14 Mei 2017.

Setelah menerima pemberitahuan rencana lelang atas tanah miliknya pada tanggal 6 November 2018, Turut Tergugat I melakukan berbagai upaya hukum, antara lain mengajukan gugatan perdata Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, keberatan terhadap pelaksanaan lelang kepada Tergugat II, gugatan ke PTUN Bandung Nomor 200/G/TF/2024/PTUN.BDG, serta permohonan pemblokiran dan pencegahan peralihan hak kepada Tergugat IV. Berbagai langkah tersebut menunjukkan bahwa objek sengketa masih menjadi objek perkara yang aktif diperiksa.

Penggugat berpendapat bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tetap menyelenggarakan lelang pada tanggal 8 November 2024 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024, sementara perkara yang menjadi dasar pelaksanaannya masih berada pada tahap kasasi di Mahkamah Agung. Tindakan tersebut dinilai bertentangan dengan Pasal 47 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Menurut Penggugat, Tergugat IV juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memproses balik nama sertifikat objek sengketa dari Turut Tergugat

I kepada Tergugat III. Tindakan tersebut dilakukan meskipun telah diajukan permohonan pemblokiran dan pencegahan peralihan hak secara berulang. Penggugat beranggapan bahwa objek yang masih berada dalam sengketa tidak dapat dialihkan haknya kepada pihak lain.

Penggugat juga mendalilkan bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya mengenai unsur “suatu sebab yang tidak terlarang”. Menurut Penggugat, karena objek tersebut masih menjadi sengketa di pengadilan, maka objek itu tidak dapat diperjualbelikan. Apabila tujuan suatu perjanjian bertentangan dengan hukum, perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Petitum Gugatan

Berdasarkan seluruh uraian fakta dan argumentasi hukum yang telah dikemukakan dalam bagian posita gugatan, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan yang berlandaskan hukum serta mencerminkan rasa keadilan. Permohonan yang diajukan dalam petitum pada pokoknya terdiri atas dua kelompok tuntutan, yakni tuntutan provisi yang diajukan untuk memperoleh perlindungan sementara yang bersifat mendesak serta tuntutan dalam pokok perkara yang memuat permintaan-permintaan substantif terkait sengketa yang diperiksa. Di samping itu, Penggugat juga mengajukan petitum subsidair sebagai alternatif apabila Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh tuntutan primair tidak dapat dikabulkan. Keseluruhan permohonan tersebut diajukan dengan maksud untuk memulihkan hak-hak Penggugat yang menurut dalil gugatan telah dirugikan akibat tindakan para Tergugat yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sekaligus mengembalikan kedudukan hukum objek sengketa pada keadaan semula sebelum dilakukannya pelelangan dan proses peralihan hak yang dipandang tidak sah.

Pada bagian provisi, Penggugat mengajukan permohonan yang bersifat mendesak dan memerlukan penetapan segera sebelum pemeriksaan terhadap pokok perkara diselesaikan. Melalui permohonan tersebut, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan penangguhan pelaksanaan eksekusi pengosongan

yang diajukan oleh Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG tanggal 5 Mei 2025. Permohonan eksekusi pengosongan tersebut merupakan konsekuensi dari pelaksanaan lelang atas objek sengketa, di mana Tergugat III sebagai pemenang lelang menghendaki agar objek tanah yang bersangkutan dikosongkan dari penguasaan Turut Tergugat I dan/atau pihak lain yang menempatinya. Menurut Penggugat, apabila eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan sebelum perkara *a quo* memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka akan timbul kerugian yang bersifat permanen dan sulit untuk dipulihkan kembali, mengingat objek tanah tersebut telah dikuasai dan ditempati dalam jangka waktu yang sangat lama. Atas dasar pertimbangan tersebut, Penggugat memohon agar pelaksanaan eksekusi pengosongan ditunda sampai terdapat putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo*, sehingga dapat dihindari timbulnya kerugian yang lebih besar serta terjaganya kepastian hukum bagi Penggugat dan Turut Tergugat I yang mengklaim sebagai pemilik sah objek sengketa.

Dalam tuntutan pokok perkara yang diajukan secara primair, Penggugat mengemukakan sembilan petitum yang memiliki keterkaitan satu sama lain dan diajukan secara kumulatif. Pada petitum pertama, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan seluruh gugatan yang diajukannya, baik yang berkaitan dengan dalil perbuatan melawan hukum, keabsahan pelaksanaan lelang, maupun tindakan peralihan nama hak atas tanah yang dilakukan oleh para Tergugat. Permohonan tersebut didasarkan pada keyakinan Penggugat bahwa seluruh dalil yang diajukan telah terbukti sehingga hak-haknya yang dilanggar patut memperoleh perlindungan dan pemulihan melalui putusan pengadilan. Selanjutnya, dalam petitum kedua, Penggugat meminta agar sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas objek sengketa dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum. Tujuan dari permohonan sita jaminan tersebut adalah untuk mempertahankan keadaan objek sengketa agar tidak dialihkan, dipindahtangankan, ataupun mengalami perubahan status hukum selama proses pemeriksaan perkara masih berlangsung. Dengan demikian, pelaksanaan

putusan yang nantinya dijatuhkan dapat dilakukan secara efektif tanpa terhambat oleh tindakan pihak-pihak tertentu yang berpotensi merugikan kepentingan hukum Penggugat. Apabila sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga, maka objek sengketa secara hukum berada dalam perlindungan pengadilan dan tidak dapat menjadi objek tindakan hukum lain sampai perkara memperoleh penyelesaian melalui putusan yang berkekuatan hukum.

Pada tuntutan ketiga dalam petitum primair, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa seluruh Tergugat, yaitu Tergugat I (Bank BJB Cabang Tamansari), Tergugat II selaku pelaksana lelang, Tergugat III sebagai pemenang lelang, dan Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung), telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut dalil Penggugat, tindakan para Tergugat yang tetap melaksanakan proses lelang dan peralihan hak atas objek sengketa ketika perkara terkait masih berada dalam tahap kasasi di Mahkamah Agung, serta tidak mengindahkan permohonan pemblokiran yang sebelumnya diajukan oleh Turut Tergugat I, merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, prinsip kepastian hukum, dan norma kepatutan yang seharusnya dihormati dalam kehidupan bermasyarakat. Apabila para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka secara yuridis terbukti bahwa tindakan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat maupun Turut Tergugat I sehingga menimbulkan kewajiban bagi para Tergugat untuk mempertanggungjawabkan akibat yang ditimbulkan. Penetapan mengenai adanya perbuatan melawan hukum tersebut menjadi dasar yang sangat penting bagi tuntutan-tuntutan berikutnya, khususnya yang berkaitan dengan permohonan pembatalan pelaksanaan lelang dan pembatalan proses balik nama, karena tanpa adanya kualifikasi perbuatan melawan hukum, seluruh tindakan hukum yang telah dilakukan para Tergugat, termasuk lelang dan peralihan hak atas tanah, pada prinsipnya tetap dianggap sah serta mengikat para pihak yang berkepentingan.

Tuntutan keempat dan kelima yang diajukan dalam petitum primair berkaitan erat dengan permohonan pembatalan terhadap dua tindakan hukum yang telah

dilakukan para Tergugat atas objek yang menjadi sengketa. Pada tuntutan keempat, Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan bahwa pelaksanaan penjualan melalui lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Permohonan tersebut didasarkan pada anggapan bahwa proses lelang dilaksanakan ketika perkara yang berkaitan dengan objek dimaksud masih berada dalam tahap pemeriksaan kasasi, sehingga pelaksanaannya dinilai dilakukan sebelum terdapat kepastian hukum yang final. Menurut Penggugat, keadaan tersebut bertentangan dengan prinsip hukum yang mensyaratkan bahwa tindakan eksekutorial pada dasarnya dilaksanakan setelah adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selanjutnya, pada tuntutan kelima, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum tindakan peralihan hak melalui proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1302/Kelurahan Burangrang yang dilakukan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III. Permohonan tersebut diajukan karena keabsahan tindakan balik nama dipandang bergantung pada keabsahan dasar hukum yang melandasinya, yaitu risalah lelang. Oleh karena itu, apabila risalah lelang dinyatakan tidak sah, maka seluruh akibat hukum yang bersumber darinya, termasuk peralihan hak atas tanah kepada pihak pemenang lelang, juga kehilangan dasar yuridisnya dan dengan sendirinya harus dinyatakan batal menurut hukum.

Pada tuntutan keenam dalam petitum primair, Penggugat meminta agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat IV, yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, untuk membatalkan serta mencoret seluruh pencatatan peralihan hak yang telah dilakukan melalui proses balik nama dalam Buku Tanah maupun dokumen pertanahan lainnya yang berkaitan dengan objek sengketa. Permohonan tersebut ditujukan agar kondisi administrasi pertanahan, termasuk buku tanah, sertifikat, dan dokumen pengukuran yang terkait, dapat dipulihkan sebagaimana keadaan sebelum dilaksanakannya perubahan data kepemilikan. Keberadaan perintah pengadilan dinilai penting karena instansi pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk secara sepihak menghapus atau membatalkan pencatatan yang telah dilakukan tanpa adanya dasar hukum yang jelas. Hal ini berkaitan dengan

sistem pendaftaran tanah yang berlandaskan pada asas publikasi dan kepastian hukum, sehingga setiap perubahan data pertanahan harus didukung oleh dasar yuridis yang sah. Selanjutnya, pada tuntutan ketujuh, Penggugat memohon agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang mewajibkan para Tergugat maupun Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan seluruh amar putusan yang nantinya dijatuhkan oleh pengadilan. Kewajiban tersebut mencakup pelaksanaan prestasi yang diperintahkan, penghentian tindakan yang dinilai bertentangan dengan hukum, serta pengembalian keadaan kepada kondisi semula sebagaimana sebelum timbulnya sengketa. Dengan adanya penghukuman tersebut, setiap pihak yang dinyatakan kalah dalam perkara memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan putusan secara sukarela. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka pelaksanaan putusan dapat dipaksakan melalui mekanisme eksekusi sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Pada tuntutan kedelapan dalam petitum primair, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara *a quo* dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terhadapnya diajukan upaya hukum berupa banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*). Permintaan tersebut didasarkan pada kekhawatiran bahwa selama proses hukum lanjutan berlangsung, para Tergugat masih memiliki kemungkinan untuk melakukan tindakan yang berpotensi merugikan kepentingan Penggugat dan Turut Tergugat I, termasuk mengalihkan atau memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain. Oleh karena itu, melalui penetapan *uitvoerbaar bij voorraad*, Penggugat menghendaki agar pelaksanaan putusan tidak perlu menunggu selesainya seluruh tahapan upaya hukum yang tersedia. Dengan demikian, pemulihan hak-hak yang menurut Penggugat telah dilanggar dapat segera direalisasikan setelah putusan diucapkan oleh pengadilan tingkat pertama. Selanjutnya, pada tuntutan kesembilan, Penggugat meminta agar Majelis Hakim membebaskan seluruh biaya perkara kepada para Tergugat secara tanggung renteng. Permohonan ini dimaksudkan agar setiap pengeluaran yang timbul selama proses pemeriksaan perkara, termasuk biaya pendaftaran gugatan, biaya pemanggilan para pihak, biaya meterai, serta biaya sah lainnya, menjadi tanggung

jawab bersama para Tergugat. Konsekuensinya, apabila salah satu pihak yang dibebani kewajiban tersebut tidak mampu memenuhi bagiannya, maka pihak Tergugat lainnya tetap berkewajiban menanggung pembayaran biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebagai bagian penutup dari petitum gugatan, Penggugat mengajukan permohonan subsidair yang berfungsi sebagai tuntutan alternatif apabila Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan primair tidak seluruhnya dapat diterima atau dikabulkan. Melalui permohonan tersebut, Penggugat meminta agar pengadilan menjatuhkan putusan yang berlandaskan pada prinsip keadilan (*ex aequo et bono*) sesuai dengan pertimbangan yang dianggap paling tepat oleh Majelis Hakim. Pengajuan petitum subsidair ini mencerminkan sikap antisipatif Penggugat terhadap kemungkinan adanya penilaian hukum yang berbeda dari Majelis Hakim mengenai fakta maupun dasar hukum yang telah dikemukakan dalam gugatan. Dengan dicantumkannya tuntutan alternatif tersebut, Penggugat pada dasarnya memberikan ruang bagi hakim untuk menentukan bentuk penyelesaian yang dipandang paling adil tanpa harus sepenuhnya terikat pada rumusan tuntutan primair yang diajukan. Prinsip *ex aequo et bono* sendiri memberikan kewenangan kepada hakim untuk mempertimbangkan nilai-nilai keadilan substantif, kepatutan, serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat ketika memutus suatu perkara, sehingga putusan yang dihasilkan tidak semata-mata berorientasi pada penerapan norma tertulis secara formal. Oleh karena itu, melalui permohonan subsidair tersebut, Penggugat berharap agar perlindungan hukum dan pemulihan atas hak-haknya tetap dapat diberikan oleh pengadilan, meskipun bentuk maupun dasar pertimbangan putusan yang dijatuhkan berbeda dari tuntutan yang dimohonkan secara primair.

C. Analisis Hukum Yang Dilakukan

1. Analisis terhadap Eksepsi Para Tergugat

Tergugat I mengemukakan eksepsi kompetensi absolut dengan alasan bahwa objek yang dipersoalkan dalam perkara ini berkaitan dengan sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat tata usaha negara. Oleh karena itu, menurut Tergugat I, kewenangan untuk memeriksa dan

mengadili perkara tersebut berada pada lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri. Dalil tersebut didasarkan pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 77/PUU-XXIII/2025 tanggal 3 Juli 2025 yang menegaskan bahwa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dapat dikualifikasikan sebagai keputusan tata usaha negara.

Terhadap keberatan tersebut, Majelis Hakim melalui Putusan Sela menyatakan menolak eksepsi kompetensi absolut dan menegaskan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tetap berwenang memeriksa perkara *a quo*. Dasar pertimbangannya adalah bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang berada dalam ranah hukum perdata, bukan gugatan yang secara khusus bertujuan membatalkan sertifikat tanah sebagai produk keputusan tata usaha negara. Menurut Majelis Hakim, inti permasalahan yang disengketakan adalah tindakan pelaksanaan lelang atas objek yang masih berada dalam proses kasasi, sehingga termasuk dalam kewenangan peradilan umum.

Baik Tergugat I maupun Tergugat II mengajukan eksepsi *obscur libel* dengan alasan bahwa gugatan Penggugat dianggap tidak jelas dan tidak menguraikan secara memadai unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Unsur yang dimaksud meliputi adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian tersebut. Selain itu, Tergugat I juga berpendapat bahwa gugatan tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang dialami Penggugat akibat tindakan Para Tergugat.

Majelis Hakim tidak menerima kedua eksepsi tersebut. Terhadap keberatan yang diajukan Tergugat I, Majelis berpendapat bahwa penentuan ada atau tidaknya Perbuatan Melawan Hukum merupakan bagian dari pokok perkara yang harus dibuktikan melalui proses pembuktian di persidangan dan bukan merupakan persoalan formalitas gugatan. Dengan demikian, keberatan yang telah memasuki substansi perkara tidak dapat dikategorikan sebagai eksepsi formal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 136 HIR. Sementara itu, terhadap eksepsi Tergugat II, Majelis menilai bahwa uraian gugatan telah cukup terang karena secara spesifik mempermasalahkan tindakan lelang yang dilakukan terhadap

objek sengketa ketika dasar putusan yang digunakan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut Tergugat I, Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan karena objek sengketa berupa SHM Nomor 1421 dan SHM Nomor 1302 Kelurahan Burangrang bukan merupakan milik Penggugat, melainkan milik Turut Tergugat I. Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat I beranggapan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum secara langsung terhadap objek yang disengketakan. Di sisi lain, Tergugat II berpendapat bahwa dirinya tidak dapat digugat secara terpisah tanpa melibatkan instansi induknya, yaitu Kementerian Keuangan . Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Majelis Hakim menolak kedua dalil tersebut. Terhadap keberatan Tergugat I, Majelis menilai bahwa sekalipun kepemilikan objek sengketa berada pada Turut Tergugat I, objek tersebut memiliki keterkaitan hukum yang erat dengan Penggugat karena digunakan sebagai jaminan atas fasilitas kredit yang diterima Penggugat. Peralihan hak atas objek tersebut kepada pihak ketiga melalui mekanisme yang dipersoalkan legalitasnya justru menjadi dasar keberatan yang diajukan Penggugat. Oleh sebab itu, Penggugat dinilai memiliki *persona standi in judicio* dalam perkara ini. Sementara itu, mengenai keberatan Tergugat II, Majelis berpendapat bahwa KPKNL Bandung sebagai organ negara yang memperoleh pelimpahan kewenangan dari negara dapat dimintai pertanggungjawaban secara langsung atas pelaksanaan kewenangan tersebut dan karenanya dapat digugat secara mandiri.

Tergugat I juga mengajukan eksepsi dengan menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan. Berdasarkan alasan tersebut, Tergugat I berpendapat bahwa klaim Penggugat yang menempatkan dirinya sebagai pihak yang dirugikan tidak memiliki dasar yang kuat. Majelis Hakim tidak sependapat dengan argumentasi tersebut. Menurut Majelis, pokok sengketa dalam perkara ini bukanlah persoalan wanprestasi atas perjanjian kredit, melainkan menyangkut sah atau tidaknya pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan yang masih terkait dengan perkara yang belum memperoleh kekuatan

hukum tetap. Oleh karena itu, keberatan yang diajukan Tergugat I dinilai tidak memiliki relevansi langsung dengan substansi perkara yang sedang diperiksa.

Tergugat I selanjutnya mengemukakan bahwa gugatan Penggugat melanggar prinsip *ne bis in idem* karena menurutnya objek sengketa dan para pihak dalam perkara ini identik dengan perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg yang telah diperiksa sebelumnya. Majelis Hakim menolak dalil tersebut. Pertimbangannya, perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg pada saat pemeriksaan perkara *a quo* masih berada dalam tahap kasasi di Mahkamah Agung sehingga belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Padahal, salah satu unsur utama untuk menerapkan asas *ne bis in idem* adalah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Karena syarat tersebut belum terpenuhi, maka eksepsi tersebut tidak dapat diterima.

Tergugat IV mengajukan dua keberatan sekaligus, yaitu *error in persona* dan *obscuur libel*. Menurut Tergugat IV, dirinya tidak tepat dijadikan pihak dalam perkara ini karena sengketa pada dasarnya hanya terjadi antara Penggugat dan Tergugat II. Selain itu, Tergugat IV berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak berkaitan dengan tugas pokok dan fungsi Badan Pertanahan Nasional. Majelis Hakim menolak kedua keberatan tersebut. Menurut Majelis, keterlibatan Tergugat IV dalam perkara ini berkaitan langsung dengan tindakannya melakukan peralihan nama kepemilikan atas objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Tergugat III. Oleh karena itu, terdapat hubungan hukum yang nyata antara Penggugat dan Tergugat IV. Selain itu, substansi gugatan dinilai telah menjelaskan secara jelas tindakan yang dipersalahkan, yaitu pelaksanaan balik nama yang oleh Penggugat dianggap tidak sah menurut hukum.

2. Analisis terhadap Pokok Perkara

Sebelum memasuki penilaian hukum terhadap pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu mengidentifikasi sejumlah fakta yang diakui bersama oleh para pihak sehingga tidak lagi menjadi objek pembuktian. Fakta-fakta tersebut meliputi adanya hubungan hukum kredit antara Penggugat dan Tergugat I dengan nilai kewajiban sebesar Rp22.314.581.932,-; kepemilikan SHM Nomor 1421 dan SHM Nomor 1302 Kelurahan Burangrang yang berada pada Turut Tergugat I sebagai

penjamin kredit pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 8 November 2024 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 dengan Tergugat III sebagai pemenang lelang tindakan balik nama sertifikat oleh Tergugat IV dari Turut Tergugat I kepada Tergugat III serta fakta bahwa perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg masih berada pada tahap kasasi di Mahkamah Agung dan belum memperoleh putusan.

Karena seluruh fakta tersebut tidak dipersengketakan oleh para pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan masing-masing pihak telah cukup dipertimbangkan tanpa perlu dilakukan penilaian secara terpisah terhadap setiap bukti yang diajukan.

Persoalan utama yang menjadi perdebatan hukum dalam perkara ini adalah apakah tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek yang masih menjadi sengketa dan belum didukung oleh putusan yang berkekuatan hukum tetap dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim mencermati bahwa pelaksanaan lelang tersebut didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 447/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg yang kemudian dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/Pdt/2025/PT.Bdg. Putusan tersebut memang menyatakan adanya wanprestasi, namun pada saat lelang dilakukan perkara tersebut masih berada dalam tahap kasasi sehingga belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan prinsip hukum yang berlaku secara umum, suatu putusan yang belum inkraht tidak dapat dijadikan dasar pelaksanaan eksekusi. Oleh sebab itu, tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan lelang serta tindakan Tergugat II yang melaksanakan lelang terhadap objek sengketa ketika proses kasasi masih berlangsung dipandang sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum. Atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim mengkualifikasikan perbuatan Para Tergugat sebagai perbuatan melanggar hukum .

Setelah menyimpulkan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim menilai bahwa seluruh tindakan hukum

yang lahir sebagai akibat langsung dari perbuatan tersebut juga harus dinyatakan tidak sah.

Pertama, Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 tanggal 8 November 2024 merupakan hasil langsung dari proses lelang yang telah dinyatakan bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya, risalah lelang tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Kedua, perolehan hak oleh Tergugat III sebagai pemenang lelang, termasuk proses peralihan hak melalui mekanisme balik nama sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat IV, dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari rangkaian tindakan yang bermula dari perbuatan melanggar hukum. Dengan demikian, tindakan-tindakan tersebut juga dinyatakan tidak sah menurut hukum.

Mengenai tuntutan Penggugat yang meminta agar sita jaminan atas objek sengketa dinyatakan sah dan berharga sebagaimana tercantum dalam petitum angka 2, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama proses pemeriksaan perkara tidak pernah diterbitkan penetapan sita jaminan oleh pengadilan. Oleh sebab itu, permohonan tersebut dianggap tidak memiliki relevansi dan karenanya harus ditolak.

Terhadap permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun masih terbuka upaya hukum, Majelis Hakim menyatakan tidak dapat mengabulkannya. Pertimbangannya, putusan serta merta hanya dapat diberikan apabila terdapat keadaan yang bersifat sangat khusus dan mendesak. Dalam perkara *a quo*, Majelis tidak menemukan alasan yang cukup kuat maupun keadaan yang memerlukan pemberian putusan serta merta tersebut. Berkaitan dengan permohonan provisi yang diajukan Penggugat untuk menanggguhkan pelaksanaan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, Majelis Hakim menyatakan permohonan tersebut tidak beralasan. Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (PS), Majelis tidak menemukan indikasi bahwa objek sengketa akan segera dieksekusi, mengingat Turut Tergugat I masih menguasai serta menempati objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*.

D. Amar Putusan

Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum yang telah dikemukakan sebelumnya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang terdiri atas Gandung, S.H., M.Hum. selaku Hakim Ketua serta Tongani, S.H., M.H. dan Novian Saputra, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Anggota, setelah menyelesaikan seluruh tahapan pemeriksaan perkara yang mencakup pembacaan gugatan, penyampaian jawaban para tergugat, replik, duplik, proses pembuktian melalui keterangan saksi maupun alat bukti surat, hingga penyampaian kesimpulan oleh para pihak, melakukan musyawarah majelis secara komprehensif guna menentukan putusan yang akan dijatuhkan. Musyawarah tersebut dilaksanakan pada hari Senin, 15 Desember 2025, dengan agenda menelaah dan mengevaluasi secara bersama-sama seluruh fakta hukum yang terungkap selama persidangan, termasuk dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan, berbagai eksepsi dari para tergugat, serta keseluruhan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Setelah tercapai kesepakatan bulat mengenai amar putusan, Majelis Hakim kemudian mengucapkan putusan tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 18 Desember 2025. Pelaksanaan sidang secara terbuka tersebut merupakan perwujudan prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan kekuasaan kehakiman sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang pada prinsipnya mewajibkan setiap persidangan dilaksanakan secara terbuka untuk umum, kecuali undang-undang menentukan pengecualian tertentu.

Amar putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim pada dasarnya terbagi ke dalam tiga kelompok utama, yakni putusan mengenai provisi, eksepsi, dan pokok perkara. Dalam bagian provisi, Majelis Hakim memutuskan untuk menolak seluruh permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat. Permohonan tersebut pada pokoknya meminta agar pelaksanaan eksekusi pengosongan yang diajukan oleh Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG tanggal 5 Mei 2025 ditunda pelaksanaannya. Penolakan terhadap tuntutan provisi tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa permohonan yang diajukan tidak memenuhi unsur keadaan mendesak yang menjadi

syarat utama untuk dikabulkannya provisi, mengingat pelaksanaan eksekusi pengosongan pada saat itu belum dilakukan dan masih dimungkinkan untuk ditangguhkan melalui mekanisme hukum lain yang tersedia dalam hukum acara perdata. Selanjutnya, terhadap seluruh eksepsi yang diajukan para Tergugat, Majelis Hakim juga memutuskan untuk menolaknya. Penolakan tersebut mencakup eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi absolut, *obscuur libel*, *persona standi in judicio*, *non adimpleti contractus*, dan *ne bis in idem* eksepsi Tergugat II mengenai *obscuur libel* serta *persona standi in judicio* maupun eksepsi *error in persona* dan *obscuur libel* yang diajukan oleh Tergugat IV. Menurut pertimbangan Majelis Hakim, seluruh keberatan tersebut tidak memiliki dasar hukum yang cukup dan tidak memenuhi persyaratan formal yang diperlukan untuk dapat diterima maupun dikabulkan.

Dalam pokok perkara, Majelis Hakim pada prinsipnya menjatuhkan putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. Amar tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar argumentasi dan dalil yang diajukan Penggugat dapat diterima oleh Majelis Hakim, meskipun tidak seluruh tuntutan yang dimohonkan memperoleh pengabulan. Putusan pertama dalam pokok perkara adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yang berarti terdapat beberapa tuntutan yang tidak dapat diterima atau dikabulkan karena dinilai tidak memiliki relevansi dengan pokok sengketa ataupun tidak didukung oleh alat bukti yang memadai. Selanjutnya, melalui putusan kedua, Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I (Bank BJB Cabang Tamansari), Tergugat II (pelaksana lelang), Tergugat III (Alvin Farhan Geovando sebagai pemenang lelang), serta Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penilaian tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa tindakan para Tergugat yang tetap melaksanakan proses lelang dan melakukan peralihan nama atas objek sengketa ketika perkara terkait masih berada dalam tahap kasasi di Mahkamah Agung dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip

kepastian hukum serta mengakibatkan pelanggaran terhadap hak-hak Penggugat dan Turut Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dimaksud.

Dalam amar putusan ketiga, Majelis Hakim menetapkan bahwa penjualan melalui mekanisme lelang yang dilaksanakan pada tanggal 8 November 2024 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 3221/08.01/2024 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Lelang tersebut sebelumnya menetapkan Tergugat III sebagai pemenang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM Nomor 1302/Kelurahan Burangrang atas nama Budiman (Turut Tergugat I), yang beralamat di Jalan Emong Nomor 17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkung, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Dengan dibatalkannya risalah lelang tersebut, seluruh konsekuensi hukum yang lahir dari pelaksanaan lelang, termasuk berpindahnya hak atas objek sengketa kepada Tergugat III, dinyatakan hapus dan batal demi hukum. Selanjutnya, dalam amar putusan keempat, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa tindakan perubahan nama kepemilikan yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM Nomor 1302/Kelurahan Burangrang, dari semula tercatat atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan proses balik nama tersebut merupakan akibat yuridis yang tidak terpisahkan dari pembatalan lelang, mengingat peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila didasarkan pada alas hak yang sah, yakni risalah lelang yang sah. Oleh karena itu, ketika risalah lelang dinyatakan tidak memiliki keabsahan hukum, maka setiap peralihan hak yang bersumber darinya juga kehilangan dasar legalitas dan wajib dinyatakan batal demi hukum.

Dalam amar putusan kelima, Majelis Hakim memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan penghapusan pencatatan perubahan kepemilikan dalam Buku Tanah terkait SHM Nomor 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM Nomor 1302/Kelurahan Burangrang yang sebelumnya dialihkan dari nama Turut Tergugat I kepada nama Tergugat III. Perintah tersebut ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai lembaga yang memiliki kewenangan dalam

administrasi pendaftaran tanah, dengan tujuan mengembalikan kondisi hukum dan administrasi pertanahan ke keadaan semula sebelum dilakukannya proses balik nama. Dengan demikian, data yang tercantum dalam buku tanah, sertifikat, maupun dokumen pertanahan lainnya harus dipulihkan sehingga hak kepemilikan atas kedua bidang tanah tersebut kembali tercatat atas nama Turut Tergugat I sebagai pemilik yang sah. Selanjutnya, melalui amar putusan keenam, Majelis Hakim mewajibkan seluruh Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi serta melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*. Kewajiban tersebut mengandung konsekuensi bahwa setiap pihak yang terlibat dalam perkara harus menjalankan putusan pengadilan secara sukarela tanpa melakukan tindakan yang dapat menghambat ataupun menentang pelaksanaannya. Adapun dalam amar putusan kedelapan, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk bagian-bagian yang tidak dikabulkan. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat sejumlah tuntutan yang tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim karena dinilai tidak memiliki dukungan pembuktian yang memadai atau tidak mempunyai keterkaitan langsung dengan pokok sengketa yang diperiksa, sehingga terhadap tuntutan-tuntutan tersebut dinyatakan ditolak.

Dalam amar putusan ketujuh, Majelis Hakim menetapkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara bersama-sama bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.846.500,00 (satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah) dengan sistem tanggung renteng. Konsekuensi dari pembebanan secara tanggung renteng tersebut adalah bahwa kewajiban pembayaran biaya perkara melekat pada seluruh Tergugat secara kolektif, sehingga apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pihak lainnya tetap berkewajiban menanggung pembayaran sesuai proporsi yang berlaku. Jumlah biaya perkara tersebut terdiri atas beberapa komponen, yaitu biaya pendaftaran perkara sebesar Rp30.000,00 sebagai biaya administrasi pencatatan perkara pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung; biaya pemeriksaan perkara sebesar Rp150.000,00 yang digunakan untuk penyelenggaraan persidangan; biaya pemanggilan sebesar Rp614.500,00 untuk keperluan penyampaian panggilan kepada para pihak dan saksi melalui juru sita;

biaya pemeriksaan setempat (*descente*) sejumlah Rp932.000,00 yang dipergunakan dalam kegiatan peninjauan langsung terhadap lokasi objek sengketa oleh Majelis Hakim bersama perangkat pendukung persidangan; PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) sebesar Rp100.000,00 sebagai penerimaan negara atas layanan peradilan biaya meterai sebesar Rp10.000,00 yang digunakan pada dokumen persidangan serta biaya redaksi sejumlah Rp10.000,00 yang diperuntukkan bagi penyusunan administrasi putusan. Dengan demikian, keseluruhan biaya yang dibebankan kepada Para Tergugat berjumlah Rp1.846.500,00. Melalui putusan tersebut, Majelis Hakim mengharapkan terwujudnya kepastian hukum serta pemulihan hak-hak Penggugat dan Turut Tergugat I yang sebelumnya terdampak oleh pelaksanaan lelang dan proses balik nama yang dinyatakan tidak sah, melalui pelaksanaan putusan secara penuh dan konsisten oleh seluruh pihak yang berkepentingan.

E. Implikasi Putusan

1. Implikasi Hukum Materiil

Putusan ini secara eksplisit mempertegas kembali prinsip hukum mendasar bahwa putusan pengadilan yang belum berstatus berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tidak dapat dijadikan dasar pelaksanaan eksekusi dalam bentuk apa pun, termasuk eksekusi lelang terhadap objek hak tanggungan. Konsekuensi dari asas tersebut memiliki signifikansi yang besar bagi kreditur maupun institusi keuangan dalam menjalankan kewenangan eksekusi atas jaminan yang telah dibebani hak tanggungan. Dalam praktik perbankan, kerap muncul ketidakjelasan mengenai titik waktu yang tepat bagi kreditur untuk mengeksekusi jaminan ketika terdapat gugatan dari pihak ketiga yang masih berproses di pengadilan. Putusan ini memberikan penegasan bahwa selama proses upaya hukum pihak ketiga yang berkaitan langsung dengan objek jaminan belum selesai hingga tingkat kasasi dan belum menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka setiap tindakan eksekusi atas objek tersebut tidak memiliki dasar legal yang sah.

Putusan ini juga membawa konsekuensi penting terhadap perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pemilik jaminan (*avalis*), khususnya ketika aset berupa

tanah digunakan sebagai agunan atas kewajiban kredit pihak lain. Meskipun secara hukum *avalis* memiliki tanggung jawab yang sepadan dengan debitur utama dalam pelunasan utang, hak *avalis* untuk menempuh upaya hukum guna mempertahankan asetnya tetap harus diakui dan tidak dapat diabaikan hanya karena proses lelang sedang berlangsung.

Putusan ini menegaskan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang berlandaskan Pasal 6 jo. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tidak selalu bersifat otomatis sah dan kebal dari pembatalan. Apabila dalam prosesnya ditemukan pelanggaran hukum yang mendasar, misalnya lelang dilakukan sementara dasar hukumnya masih dalam proses upaya hukum dan belum *inkracht*, maka secara hukum lelang tersebut terbuka untuk dibatalkan oleh pengadilan.

Putusan ini memiliki dampak signifikan terhadap konsep perlindungan pembeli lelang beritikad baik yang selama ini dijamin melalui regulasi maupun yurisprudensi Mahkamah Agung. Dalam perkara ini, Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat III selaku pemenang lelang juga melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak diberikan perlindungan hukum sebagaimana prinsip pembeli beritikad baik. Hal ini memunculkan persoalan yuridis terkait batas perlindungan tersebut, termasuk sejauh mana kewajiban pembeli lelang untuk melakukan verifikasi terhadap status hukum perkara yang menjadi dasar lelang sebelum mengikuti proses lelang.

2. Implikasi Hukum Formil

Putusan ini menegaskan bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri dalam lingkup peradilan umum, bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, meskipun terdapat tuntutan yang menyentuh pembatalan sertifikat tanah sebagai produk keputusan tata usaha negara. Penentuan kompetensi tersebut didasarkan pada substansi utama perkara secara keseluruhan, bukan semata-mata pada salah satu objek tuntutan.

Putusan ini menjadi peringatan bagi lembaga perbankan serta instansi pelaksana lelang negara agar lebih berhati-hati dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan,

terutama ketika objek jaminan masih berada dalam sengketa aktif di pengadilan dan belum memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Kreditur maupun lembaga lelang dituntut memastikan bahwa seluruh proses hukum yang berkaitan dengan objek jaminan telah tuntas sebelum eksekusi dilaksanakan.

Putusan ini juga berdampak pada praktik Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memproses permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah yang berasal dari hasil lelang. BPN dituntut untuk lebih cermat dan teliti dalam menilai permohonan tersebut, terutama apabila objek tanah masih berada dalam status sengketa atau telah diblokir oleh pihak tertentu. Adanya permohonan blokir seharusnya menjadi dasar pertimbangan untuk menunda atau menolak proses balik nama sampai sengketa diselesaikan melalui mekanisme hukum yang sah.

Secara sosial, putusan ini memberikan jaminan rasa keadilan bagi masyarakat yang tanahnya dijadikan agunan kredit pihak lain dan berpotensi kehilangan aset melalui lelang yang dilaksanakan sebelum proses hukum selesai. Kepastian bahwa eksekusi tidak dapat dilakukan sebelum putusan berkekuatan hukum tetap memberikan perlindungan nyata terhadap pemilik jaminan. Secara ekonomi, putusan ini berimplikasi pada proses penyelesaian kredit bermasalah di sektor perbankan yang menjadi lebih ketat dan tidak dapat dilakukan secara instan ketika terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga. Namun demikian, kondisi ini juga mendorong kehati-hatian yang lebih tinggi dalam perumusan perjanjian kredit dan jaminan, serta mendorong penyelesaian sengketa secara lebih cepat, terukur, dan efisien.

F. Ringkasan Analisis

1. Substansi Hukum Perkara

Perkara Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang berawal dari pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan kredit yang masih berada dalam status sengketa hukum yang belum memperoleh putusan final. Pokok permasalahan hukum dalam perkara ini terletak pada pertentangan antara hak kreditur untuk mengeksekusi jaminan berdasarkan titel eksekutorial hak tanggungan dengan prinsip kepastian hukum

yang mensyaratkan bahwa eksekusi tidak dapat dilakukan sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.

2. Penerapan Hukum oleh Majelis Hakim

Majelis Hakim dalam perkara ini telah menerapkan asas hukum yang bersifat fundamental dan universal, yaitu bahwa putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi. Asas tersebut merupakan fondasi penting dalam sistem peradilan guna menjamin terpenuhinya hak para pihak untuk menggunakan seluruh upaya hukum sebelum suatu putusan dijalankan secara paksa. Namun demikian, terdapat beberapa hal yang perlu dicermati lebih jauh. Pertama, Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, khususnya Pasal 6 jo. Pasal 20, memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri apabila debitur wanprestasi, tanpa mensyaratkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Ketentuan ini merupakan bentuk *parate executie* yang secara eksplisit diatur dalam undang-undang. Dalam konteks ini, terdapat tarik-menarik antara kewenangan *parate executie* dan asas larangan eksekusi sebelum inkraacht, yang dalam perkara ini diselesaikan dengan mengedepankan prinsip tidak diperbolehkannya eksekusi sebelum putusan berkekuatan hukum tetap.

Kedua, pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Tergugat III sebagai pemenang lelang turut melakukan perbuatan melawan hukum perlu dicermati lebih lanjut, mengingat yurisprudensi Mahkamah Agung serta SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan perlindungan terhadap pembeli lelang beritikad baik. Secara prinsip, pembeli lelang tidak dapat dibebani kewajiban untuk menelusuri seluruh proses hukum yang sedang berjalan atas objek lelang, terlebih apabila informasi tersebut tidak tersedia secara terbuka pada saat pelaksanaan lelang.

3. Kesesuaian Amar Putusan dengan Petitum

Majelis Hakim mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan mengabulkan petitum angka 3, 4, 5, 6, dan 7, serta menolak petitum angka 2 mengenai sita jaminan dan angka 8 mengenai putusan serta merta. Penolakan terhadap permohonan sita jaminan telah tepat karena selama proses pemeriksaan perkara tidak pernah ditetapkan adanya sita, sehingga tidak terdapat objek yang perlu dikonfirmasi. Demikian pula penolakan terhadap permohonan putusan serta merta telah sesuai karena tidak ditemukan kondisi mendesak yang memenuhi syarat untuk hal tersebut.

4. Relevansi Putusan dengan Perkembangan Hukum

Putusan ini memiliki relevansi tinggi terhadap dinamika praktik hukum di bidang perbankan dan eksekusi jaminan di Indonesia. Sengketa yang timbul dari pelaksanaan lelang hak tanggungan semakin sering terjadi, khususnya ketika debitur bermasalah atau pihak ketiga pemilik jaminan mengajukan gugatan untuk menghambat maupun membatalkan proses lelang. Putusan ini memberikan kontribusi penting terhadap perkembangan yurisprudensi, terutama dalam menentukan batasan pelaksanaan hak eksekusi kreditur pemegang hak tanggungan ketika masih terdapat proses hukum yang belum final. Ke depan, diperlukan harmonisasi yang lebih seimbang antara ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan hak *parate executie* dengan prinsip dasar hukum acara perdata yang menjamin hak para pihak untuk menempuh upaya hukum secara menyeluruh.

