

UNIVERSITAS SALI AL-AITAAM

Surat Keputusan Nomor : 541/E/O/2021 Tanggal 7 Desember 2021

Akuntansi Perpajakan Program Sarjana Terapan - Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah Program Sarjana Terapan - Bisnis Digital
Program Sarjana Terapan - Kebidanan Program Diploma Tiga Menuju Kebidanan Program Sarjana - Hukum Program Sarjana
Ilmu Komunikasi Program Sarjana - Perencanaan Wilayah dan Kota Program Sarjana - Agroteknologi Program Sarjana
Manajemen Program Sarjana - Pendidikan Biologi Program Sarjana - Teknik Industri Program Sarjana
Kewirausahaan Program Sarjana - Pendidikan Kepelatihan Olahraga Program Sarjana

Jl. Aceng Sali Al-Aitaam No. 1 Ciganitri Telp. 022-8750 4223 Bojongsong Kabupaten Bandung

SURAT KEPUTUSAN

Nomor : 503/SK-REKTOR/UNISAL/YAAS/XI/2025

Tentang

**PENGANGKATAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI
UNTUK PROGRAM STUDI HUKUM - S1
FAKULTAS HUKUM TAHUN AKADEMIK 2025/2026**

REKTOR UNIVERSITAS SALI AL-AITAAM

- Menimbang :
1. Bahwa untuk membantu penyelesaian Skripsi Mahasiswa pada Program Studi Hukum - S1 Universitas Sali Al-Aitaam, dirasa perlu menetapkan dan menugaskan Dosen Pembimbing;
 2. Bahwa mereka yang Namanya tercantum dala lampiran surat keputusan ini, dipandang telah memenuhi syarat dan mampu untuk melaksanakan tugas sebagai Dosen Pembimbing Skripsi pada Program Studi Hukum - S1 Fakultas Hukum Universitas Sali Al-Aitaam.
 3. Bahwa untuk keperluan administrasi, perlu diterbitkan Surat Keputusan Rektor mengenai Pengangkatan Dosen Pembimbing Mahasiswa Skripsi untuk Program Studi Hukum - S1 Fakultas Hukum Tahun Akademik 2025/2026
- Mengingat :
1. Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2005 tentang Standar Pendidikan Nasional.
 2. Undang-undang No. 12 Tahun 2012 tentang Sistem Pendidikan Tinggi.
 3. Anggaran Dasar Yayasan Agung Al-Sali seperti tercantum dalam Akta Pendirian Yayasan Agung Al-Sali Notaris Tati Muktiati Hidayat, SH. No. 529 tanggal 19 Nopember 2015 dan Akta Perubahan Yayasan Agung Al-Sali Notaris Arga Pramudia Hidayat, SH., M.Kn Nomor 21 tanggal 28 Agustus 2018.
 4. Keputusan Menkumham RI Nomor AHU-0017840.AH.01.12.Tahun 2018 Tentang Pengesahan Yayasan Agung Al-Sali Jakarta, Tanggal 03 Oktober 2018.
 5. Surat Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor : 541/E/O/2021 tanggal 7 Desember 2021.
 6. SK Pengangkatan Rektor Universitas Sali Al-Aitaam Periode 2021-2026 Nomor 085/SK-STRUKTURAL/YAAS/PENGURUS/XII/2021 tanggal 21 Desember 2021.
 7. Statuta Universitas Sali Al-Aitaam.
- Memperhatikan :
1. Surat Permohonan dari Fakultas Hukum perihal Permohonan Pembuatan Surat Tugas Pembimbing Skripsi dan Persetujuan Rektor Universitas Sali Al-Aitaam.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan Pertama :
1. Mengangkat nama-nama yang tercantum dalam lampiran surat keputusan ini sebagai Dosen Pembimbing Skripsi Program Studi Hukum - S1 Fakultas Hukum untuk periode Tahun Akademik 2025/2026.
- Kedua :
1. Bahwa Dosen Pembimbing memiliki tugas sebagai berikut :
 - a. Memberikan arahan dan/atau masukan dalam pelaksanaan penyusunan dan penyelesaian Skripsi;
 - b. Membimbing Mahasiswa dalam penulisan laporan Skripsi;
 - c. Melaporkan perkembangan kegiatan mahasiswa bimbingan kepada Fakultas dan Prodi.
- Ketiga :
1. Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan jika terdapat kekurangan dan/atau kesalahan dalam surat keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bandung
Tanggal : 20 November 2025
Rektor Universitas Sali Al-Aitaam,



Fatimah Nurjannati Istandar, S.E., M.Ak.

Tembusan :

1. Yth. Ketua Pembina YAAS
2. Yth. Ketua Pengawas YAAS
3. Yth. Ketua Pengurus YAAS
4. Yang Bersangkutan
5. Peringatan

Lampiran SK Rektor
Nomor
Perihal

: 503/SK-REKTOR/UNISAL/YAAS/XI/2025
: Pengangkatan Dosen Pembimbing Skripsi Untuk Program Studi Hukum – S1
Fakultas Hukum Tahun Akademik 2025/2026

**DAFTAR NAMA DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI UNTUK
PROGRAM STUDI HUKUM – S1
FAKULTAS HUKUM TAHUN AKADEMIK 2025/2026**

No	Nama Dosen Pembimbing	Nama Mahasiswa	NIM	Program Kekhususan
1	Dr. Henky Solihn MZ, S.H., M.H.	Siti Nurhasana	2274201037	Hukum Perdata
		Ana Riana	2274201076	Hukum Perdata
		Mirna Sopiati	2274201022	Hukum Perdata
		Reynaldi Nugraha	2274201054	Hukum Perdata
		Samlaji Agung	2274201068	Hukum Perdata
		Yunisa Nurul Azmi	2274201034	Hukum Perdata
2	Dr. Rima Komariah, S.H., M.Kn.	Feri Pirmansyah	2274201043	Hukum Pidana
		Romi Setiawan	2274201069	Hukum Pidana
		Tedi Hidayat	2274201078	Hukum Pidana
		Muhammad Ryan Parikesit	2274201064	Hukum Pidana
		Marlan J Ambarita	2274201062	Hukum Perdata
		Narti Sunarti	2274201006	Hukum Perdata
3	Dr. Rika Nurhayati, S.H., M.H., C.Med.	Refa Nurlatifah	2274201008	Hukum Perdata
		Neng Putri Damayanti Singgih	2274201027	Hukum Pidana
4	Budiana S.H., M.H.	Riki Saputra	2274201060	Hukum Perdata
		Rama Nur Ramdhan	2274201063	Hukum Pidana
		Setiawati Manalu	2274201028	Hukum Pidana
		Ikin Kuswandi	2274201036	Hukum Perdata
5	Budi Rahman, S.H., M.H.	Rival Azhar Padillah	2274201077	Hukum Pidana
		Frizki Afiz Nurcahyo	2274201020	Hukum Pidana
		Wildan Zulfikar	2274201014	Hukum Pidana
6	KM Ibnu Shina Zaenudin, S.H., M.H.	Wida Widia	2274201038	Hukum Pidana
		Desy Sutisna	2274201018	Hukum Pidana
		Aas	2274201048	Hukum Pidana
7	Galih Afif Sylfa M., S.E., S.H., M.H.	Arty Al Fitri	2274201017	Hukum Perdata
		Amelia Sofianti	2274201042	Hukum Pidana
		Ai Rahmawati	2274201065	Hukum Pidana

Ditetapkan di : Bandung
Tanggal : 20 November 2025
Rektor Universitas Sali Al-Astaam,

Fatimah Nurjannati Iskandar, S.E., M.Ak.

UNIVERSITAS SALI AL-AITAAM

Surat Keputusan Nomor : 541/E/O/2021 Tanggal 7 Desember 2021
Program Studi :

Akuntansi Perpajakan Program Sarjana Terapan - Akuntansi Lembaga Keuangan Syariah Program Sarjana Terapan - Bisnis Digital
Program Sarjana Terapan - Kebidanan Program Diploma Tiga Menuju Kebidanan Program Sarjana - Hukum Program Sarjana
Ilmu Komunikasi Program Sarjana - Perencanaan Wilayah dan Kota Program Sarjana - Agroteknologi Program Sarjana
Manajemen Program Sarjana - Pendidikan Biologi Program Sarjana - Teknik Industri Program Sarjana
Kewirausahaan Program Sarjana - Pendidikan Kependidikan Olahraga Program Sarjana

Jl. Aeng Sali Al-Aitaam No 1 Ciganti Tepi. 022-8750 4223 Bojongsang Katupaten Bandung

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI / TUGAS AKHIR

Form. 3

Nama

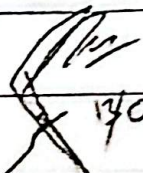
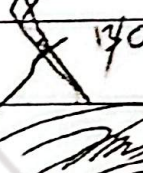
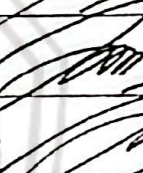
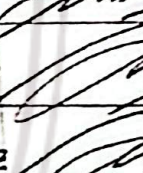
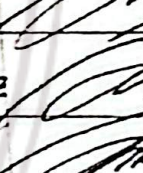
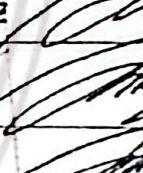
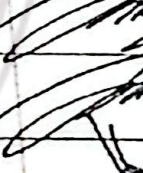
NIM

Program Studi

Judul Skripsi

Pembimbing

: Arty Al Fitri
: 227420107
: HUKUM
: Analisis Yuridis Syarat sah nya perjanjian jual beli dalam pelaksanaan lelang
: Galih Aft Syifa Maulana, S.E., M.H. M.H.

No.	Tanggal	Materi / Saran / Perbaikan	Paraf Pembimbing
1	9/04/2026	Perbaikan proposal	 09/04/2026
	14/04/2026	✓	 14/04/2026
2	13/04/2026	Margin, foot note, Sistematika	 18/04/2026
3	23/04/2026	Perbaikan proposal.	 23/04/2026
4	21/05/2026	Perbaikan proposal blm final → Drafting Bab I - Bab III	 21/05/2026
5	25/06/2026	Proposal belum proper Sistematika Bab I - BAB II Cat: Perhatikan materi Review & Perbaiki Sistematika	 25/06/2026
6	08/06/2026	Feek yang diquhar.	 08/06/2026
7	22/06/2026	Perubahan 1320, dykha lelang. Perks Bab IV & V	 22/06/2026

Catatan:

- Kartu bimbingan dibawa saat bimbingan
- Kartu bimbingan diisi oleh Dosen Pembimbing

Kab. Bandung, 23 Juni 2026.
Pembimbing,

Pelaksanaan Ujian	Tanggal
Seminar Proposal	
Sidang Akhir Skripsi	
Yudisium Kelulusan	

(..... Galih Aft. S.m.)



P U T U S A N
Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FERRY KURNIAWAN, ST. Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Direktur Utama PT. Danapati Mulia, bertempat tinggal di Jln.Rancamanyar II No.23 RT.002RW.008 Kelurahan Gumuruh Kecamatan Batunggal,Kota Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **ANDRIE SYAFRIZAL, S.H., M.H.**, 2. **ANGGI MANGARAJA BATUBARA, S.H.** 3. **DEWI HYRAWATI, S.H.** Advokat/Penasihat Hukum, Warganegara Indonesia, berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum di **Jl. Terusan Perintis Blok 17 M70 No. 17, RT 007 RW 011 Sarijadi Kota Bandung**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 19 Mei 2025,
Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

Lawan:

1. **Kepala Kantor Cabang Tamansari PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk**, berkedudukan di Jalan Tamansari No.18 Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **DINDIN S. MAOLANI, SH** dan **AIP MIFTAH, SH.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum DINDIN S. MAOLANI, SH & PARTNERS**, beralamat kantor di Jalan Saledri No. 16 Kota Bandung, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 133/KA/DIR-HUK/2025 tanggal 13 Juni 2025,
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**
2. **Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung**, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara (GKN), Jl. Asia Afrika No.114, Cikawao, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat 40261, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Wiwin Rianto, Irwan Maulana, Mahfud, Santa Regita, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: SKU-502/MK/KN.7/2025 tanggal 17 Juni 2025,
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**
3. **ALVIN FARHAN GEOVANDO**, bertempat tinggal di Jalan Ery Soeparjan No.1, RT.014 Sangatta Utara, Kabupaten Kutai Timur, Provinsi Kalimantan Timur,
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III ;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Bandung**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta No. 586 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : CYNTHIA ARYANTI BESTARI, A.Md., JAJANG NURJAMIL SULAIMAN, S.H. bertindak baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16-06-2025 Nomor : 81/SKu-32.73.MP.02.01/VI/2025,
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;
5. **Drs. Budiman**, Pekerjaan Pensiunan, bertempat tinggal di Jalan Emong No.17 RT.001 RW.002 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : H. TOMMY HENDRA KUSUMAH, SH., TARJO SUMANTRI, SH., SURYONO, SH., Advokat/Penasihat Hukum, Warganegara Indonesia, berkantor pada Kantor Advokat dan Penasihat Hukum “ **H.TOMMY HENDRA KUSUMAH.SH & ASSOCIATES** “ di Jalan Cihapit No.23 Kelurahan Cihapit, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik : toms.advocates@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 Juni 2025,
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I** ;
6. **Ny.Yeyen Sudiani**, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, , bertempat tinggal di Jalan Emong No.17 RT.001 RW.002 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : ARIES ARIAWAN, SH., RAFIK AHMAD, SH., Advokat/Penasihat Hukum, Warganegara Indonesia, berkantor pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ ***A R & Partner*** “ di Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, domisili elektronik : toms.advocates@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 26 Juni 2025,
Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Mei 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung pada tanggal 27 Mei 2025 dalam Register Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

(1). Bahwa Penggugat pada tanggal 31 Juli 2016 mempunyai hutang sebesar Rp.22.314.581.932,- (dua puluh dua milyar tiga ratus empat belas juta lima ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 80513/ADD/TAM-Krd/2010 ADDENDUM, Nomor : 61, tanggal 31 Juli 2016 kepada Tergugat I ; -----

(2). Bahwa untuk menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I. Penggugat telah menjaminkan beberapa tanah dan bangunan adalah berupa : --

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ; -----
2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat ; -----
Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ; -----
3. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----
4. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----
Setempat terletak dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, 1302

(3). Bahwa Penggugat mengalami macet usahanya akhirnya Tergugat I telah melakukan penjualan secara lelang terhadap aset milik Penggugat untuk membayar hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa : -----
Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ; -----



1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan
Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas
nama Penggugat ; -----

Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung
Kidul, Kota Bandung ; -----

(4). Bahwa atas penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat
sebagaimana tersebut dalam posita gugatan poin 3 tersebut. Sehingga
hutang Penggugat kepada Tergugat menjadi sebesar Rp. 11.854.457.933,-
(sebelas milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima pulh
tujuh ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah), berdasarkan Surat Tergugat
I, tanggal 4 Mei 2017, sebagaimana telah disampaikan kepada Penggugat ;

(5). Bahwa Tergugat I pada tanggal 6 November 2018, telah
memberitahukan kepada Penggugat. Dimana Tergugat akan melakukan
penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa : -----

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya,
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang
tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai
Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut
Tergugat II ; -----

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya,
berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang,
tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai
Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut
Tergugat II ; -----

(6). Bahwa kemudian Turut Tergugat I yang merasa Jaminan sebagaimana
tersebut dalam posita gugatan poin (5) diatas akan dilakukan lelang oleh
Tergugat. Selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan upaya hukum
mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung, Kls.IA
Khusus, pada tanggal 21 November 2018, tercatat dalam register perkara
Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Dimana Penggugat ditarik sebagai
pihak Turut Tergugat. Dimana maksud dan tujuan gugatan yang diajukan
Turut Tergugat I. Agar supaya objek yang dijaminan atas hutang
Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) diatas
untuk tidak dilakukan Penjualan secara lelang oleh Tergugat II atas
permohonan lelang yang diajukan Tergugat I ; -----

(7). Bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan upaya hukum gugatan. Juga
telah mengajukan keberatan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I
sebagaimana terbukti telah mengirimkan **surat permohonan Keberatan
pada intinya untuk membatalkan lelang sesuai surat yang telah dikirim**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat II secara langsung dan diterima tanggal , 04 November 2024, dan telah memberikan Jawaban kepada Penggugat tidak akan membatalkan lelang terhadap objek tanah hak milik Penggugat, berupa **Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung, Nomor : S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, tentang keberatan lelang SHM No.1421 dan SHM No.1302 an. Budiman ; -----**

(8). Bahwa upaya hukum Turut Tergugat I terhadap perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ; -----

(9). Bahwa selain itu pula Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 03 Oktober 2024, pada tanggal 24 November 2024 dan tanggal 26 Desember 2024, telah mengajukan pemblokiran dan/-atau pencegahan untuk tidak dilakukan peralihan hak terhadap : -----

Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;

Akan tetapi Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum telah melakukan balik nama kepada Tergugat III. Padahal menurut ketentuan hukum objek yang masih dalam proses sengketa tidak dapat dilakukan balik nama kepada pihak mana pun termasuk jual beli terhadap objek sengketa dalam perkara **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;**

(10). Bahwa secara melawan hukum Tergugat II telah melakukan memaksakan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan yang masih dalam sengketa sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(6), pada tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang, yang diterbitkan, tanggal 08 November 2024, Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel.Burangrang dan SHM No.1302/Kel.Burangrang an.Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) tersebut ;

(11). Bahwa penjualan lelang objek jaminan yang dilakukan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dimana Tergugat II telah melanggar ketentuan **pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Thun 2023, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;**

(12). Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang secara hukum bertentangan oleh Turut Tergugat I telah dilakukan upaya hukum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, terdaftar dalam Register perkara Nomor : 200/G/TF/2024/PTUN.BDG, dan telah diputus pada tanggal 08 Mei 2025 dan Turut Tergugat II telah melakukan upaya hukum banding, tercatat dalam Akta Permohonan Banding perkara Nomor 200/G/TF/2024/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2025. Dimana Tergugat II ditarik sebagai Tergugat dan Tergugat III tidak mempergunakan hak jawabnya dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;

(13). Bahwa selain melanggar Peraturan Lelang sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (10) di atas. Juga telah melanggar secara hukum cacat jual belinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH PERDATA

adalah: Kesepakatan para pihak, Kecakapan para pihak, Suatu pokok persoalan tertentu, Suatu sebab yang tidak terlarang ;

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif ;

Penjelasan :

- Syarat subjektif menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- Syarat objektif menyangkut objek perjanjian.



- Kesepakatan harus tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
- **Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.**
- **Perjanjian tidak boleh dilarang oleh undang-undang.**

Hal ini objek sengketa a quo tidak boleh dilarang dilakukan lelang oleh Peraturan Lelang sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat maupun oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara a quo ; -----

- **Jika tujuan perjanjian melanggar hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum**

Proses lelang perkara a quo melanggar hukum karena objek yang dijual belikan dan/-atau dijual secara lelang tersebut cacat hukum karena objek sengketa a quo dilarang untuk dijualbelikan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena objek sengketa a quo batal dilakukan jual beli ; -----

(14). Bahwa jual beli yang dilakukan secara lelang pada tanggal 08 November 2024, **berdasarkan Risalah Lelang, yang diterbitkan, tanggal 08 November 2024, Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkon, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang tersebut harus dibatalkan secara hukum ; -----

(15). Bahwa terhadap balik nama sertifikat hak milik sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (13) kepada Tergugat III yang dilakukan oleh Tergugat IV Hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencoretan Balik Nama tersebut pada Buku Tanah sebagaimana tersedia di Kantor Pertanahan Kota Bandung ; -----

(16). Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang kuat, sehingga kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Para Tergugat, dan karena Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Maka agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yaitu berupa :

Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel.Burangrang dan SHM No.1302/Kel.Burangrang



an.Tergugat III, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat ;

(17). Bahwa Penggugat sangatlah beralasan hukum berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas karena dalam keadaan mendesak mohon kiranya kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, berkenan kiranya untuk menanggukuhkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG, tanggal 05 Mei 2025, terhadap tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Sampai dengan perkara a quo diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

(18). Bahwa terhadap putusan perkara a quo Para Tergugat dan Turut Tergugat secara hukum harus mematuhi dan melaksanakan isi putusan a quo ; -----

(19). Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan atas alasan-alasan dan bukti-bukti yang sah dan tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat. Maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, berkenan memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Serta Merta), walaupun terhadapnya diadakan perlawanan, banding ataupun kasasi; -----

(20). Bahwa Para Tergugat haruslah dihukum secara tanggung Renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, berkenan kiranya menerima dan mengabulkan gugatan ini dan memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM PROVISI :

--- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, untuk menanggukuhkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG, tanggal 05 Mei 2025, terhadap tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sampai dengan perkara *a quo* diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat keseluruhannya ; -----
2. Menyatakan Sita Jaminan atas Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an.Tergugat III, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (16) diatas yang dilakukan sah dan berharga ; ----
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang ; ---
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap balik nama kepada Tergugat III, yang dilakukan Tergugat IV terhadap SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Tergugat III ; -----
6. Memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencoretan dalam Buku Tanah SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang dalam Buku Tanah yang tersedia ; -----
7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan *a quo*;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara terlebih dahulu (Serta Merta),walaupun terhadapnya diadakan perlawanan, banding ataupun kasasi ; -----
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* ; -----

SUBSIDAIR :

--- Bahwa apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon agar perkara *a quo* dapat diberikan keputusan yang seadil-adilnya ; -----



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya yang bernama : ANDRIE SYAFRIZAL, S.H., M.H. demikian pula Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV hadir Kuasa Hukumnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II hadir kuasanya, sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan tidak menghadirkan kuasanya untuk mewakilinya dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat III yang telah dipanggil secara sah dan patut, tetapi tidak pernah hadir, dan ketidak hadirannya itu tidak disertai alasan yang sah, maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat III tidak ingin menggunakan haknya untuk membela kepentingannya dalam perkara *a quo*. Dan untuk selanjutnya Tergugat III tidak akan dipanggil lagi untuk hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hj. Rahayu, S.H., M.E., sebagai Mediator pada Pengadilan Negeri Bandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I

DALAM EKSEPSI :

A. Eksepsi Kompetensi Absolut.

1. Bahwa, Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, oleh karena subjek hukum SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, yang disebutkan dalam dalil gugatannya pada posita butir 15 dan petitum butir 5 dan burtir 6 gugatannya pada pokoknya Penggugat mendalilkan pada pokoknya agar SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencoretan balik nama pada buku tanah yang tersedia ;
2. Bahwa, dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut menunjukkan bahwa persengketaan dalam perkara ini menyangkut Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat Hukum bagi



seseorang atau Badan Hukum Perdata (vide Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-undang (UU) No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;

3. Bahwa, pembatalan sertifikat tanah adalah tindakan administratif yang berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara. Dasar hukumnya adalah sebagai berikut:

- Pasal 1 angka 7 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 mengenai Administrasi Pemerintah menyatakan :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional adalah salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.”

- Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang PTUN, yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah:

“Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

Kemudian mengenai penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga sengketaanya termasuk ranah PTUN, dan bukan kewenangan peradilan umum tersebut telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi No. 77/PUU-XXIII/2025 Tanggal 3 Juli 2025 Tentang Pengujian Materiil Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang bunyinya sebagai berikut :

“Sertifikat hak atas tanah dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, sehingga sertifikat dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara.”

4. Bahwa, karena objek sengketa mengenai agar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta memerintahkan untuk melakukan pencoretan balik nama pada buku tanah yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, maka wewenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena hal itu adalah merupakan produk dari Pejabat



Tata Usaha Negara sehingga untuk menilai tentang suatu sah atau tidak dan untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta memerintahkan untuk melakukan pencoretan balik nama pada buku tanah, maka wewenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Bandung. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan MA No. 383 K/Sip/1971 (3 November 1971) yang berbunyi:
“Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, melainkan semata-mata wewenang administrasi.”
 - Putusan MA No. 93 K/TUN/1996 yang berbunyi sebagai berikut :
“Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang adalah keputusan tata usaha negara yang dapat digugat ke PTUN apabila terdapat cacat hukum administratif.”
5. Bahwa, tindakan Tergugat IV melakukan balik nama terhadap SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III adalah merupakan produk Hukum Administrasi Negara, yakni Tergugat IV bertindak dalam kedudukannya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara secara *ex officio* mewakili Pemerintah Republik Indonesia ;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas gugatan Penggugat yang diajukan melalui Pengadilan Negeri Bandung, adalah tidak beralasan hukum dan telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut (*absolute competentie*), sehingga oleh karena itu Tergugat I mohon kiranya Pengadilan/Majelis Hakim dalam perkara ini, berkenan memutuskan menerima Eksepsi Tergugat I, dan menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, serta menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Net ontvankelijk verklaard*);

B. Eksepsi Obscuur Libel atau (Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur).

1. Bahwa, konstruksi hukum gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas atau kabur atau *Obscuur Libel*, karena seperti disebutkan dalam hal surat gugatannya adalah Gugatan Perbutan Melawan Hukum dan kemudian ditegaskan dalam butir 1 gugatannya. Menurut ketentuan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, adalah :



“Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut maka suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur-unsur sebagai berikut :

- Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
- Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (*schuldelement*);
- Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum tersebut harus terpenuhi semuanya dan merupakan satu kesatuan, sehingga apabila tidak terdapat satu unsur yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut maka gugatannya secara hukum harus dinyatakan batal, tidak sah dan ditolak seluruhnya. Namun faktanya dalam gugatan perkara ini Penggugat sama sekali tidak menguraikan mengenai unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan jelas-jelas dalam gugatan perkara ini tidak timbul kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak menyatakan timbulnya kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena baik dalam uraian posita maupun petitum gugatannya sama sekali tidak menyebutkan mengenai adanya kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum, sementara berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa sebab adanya perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur **Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian** ;

- Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Bandung menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard/NO*) ;

C. Eksepsi Persona Standi in Judicio.

- Bahwa, Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kedudukan hukum sehingga tidak berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena objek sengketa berupa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang bukan milik Penggugat. Baik dalam posita maupun petitum gugatannya tidak ada menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas kedua sertifikat tersebut di atas. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak punya kepentingan hukum atas tanah objek sengketa sejak dilakukannya Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui lelang hak



tanggungan. Apalagi sekarang Sertifikat Hak No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang tersebut sudah tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando/Tergugat III, yang *nota bene* selaku pemenang lelang yang sah dan dilindungi hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 berbunyi sebagai berikut:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."

Kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2961 K/PDT/1993 dan M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 438 menyebutkan :

"Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang/pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat."

2. Bahwa, dengan demikian, oleh karena Penggugat bukan pihak yang berhak atas objek sengketa dalam perkara ini maka sangat beralasan apabila Eksepsi *Persona Standi in Judicio* ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklarrrd/NO*) ;

D. Eksepsi Non Adimpleti Contractus (Penggugat Tidak Melakukan Prestasi).

Bahwa, Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji dengan Tergugat I terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan Penggugat yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada bank **bjb** (Tergugat I). Bahwa Penggugat juga mengakui dalam dalil-dalilnya di Posita butir 3 atas tidak lancarnya/macet pembayaran angsuran pinjamannya. Tidak lancarnya angsuran Penggugat atas kewajibannya sama saja dengan wanprestasi atau ingkar janji dari akad Perjanjian Kredit. Gugatan demikian jelas mengada-ada, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada bank selaku Tergugat I. Tergugat I telah memberikan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut dan memberikan kesempatan agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban atas sisa hutangnya kepada Tergugat I. Demikian oleh karena telah *wanprestasi* dan debitur yang tidak beritikad baik dengan tidak membayar angsuran dan pelunasan pinjaman kredit kepada Tergugat I maka gugatan Penggugat dalam perkara ini harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

E. Eksepsi Ne Bis In Idem/Cacat Formil.



1. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara ini melanggar asas Ne Bis in Idem atau cacat formil, karena materi pokok perkara dan objek sengketa serta para pihak dalam perkara ini sama dengan gugatan perdata yang tercatat dalam register perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. yang telah di putus oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Oktober 2019, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 39/PdtT/2025/PT. Bdg. tanggal 13 Februari 2025 dan sekarang sedang dalam kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No. 24/Pdt/KS/2025/ PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025, dan sampai saat ini belum ada putusan kasasi ;
 2. Bahwa, dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg., tersebut baik materi pokok perkara perkara gugatannya maupun para pihaknya adalah sama, yaitu tentang materi pokok perkara mengenai keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi atas objek sengketa berupa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang yang dilakukan oleh bank **bjb** selaku Kreditur yang merupakan jaminan kredit atas nama Debitur Ferry Kurniawan. Dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. yang bertindak sebagai Penggugat adalah Drs. Budiman (Turut Tergugat I dalam perkara ini), kemudian bank **bjb** (Tergugat I) sebagai Tergugat I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung (Tergugat II) sebagai Tergugat II serta Ferry Kurniawan/PT. Danapati Mulia (Penggugat) sebagai Turut Tergugat ;
 3. Bahwa, oleh karena materi pokok gugatannya sama, yaitu bertujuan agar atas objek sengketa yang sama tidak dilakukan eksekusi, dan para pihaknya pun sama sebagaimana telah disebutkan di atas, serta atas perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg., tersebut nyatanya telah dilakukan upaya hukum banding dan kasasi, secara hukum gugatan dalam perkara ini cacat formil atau nebis in idem ;
 4. Dengan demikian, pokok permasalahan mengenai keabsahan lelang dan objek jaminan telah dan/atau sedang diperiksa dalam beberapa perkara sebelumnya, maka gugatan dalam perkara ini secara substansi memiliki kemiripan dengan gugatan-gugatan sebelumnya, sehingga berpotensi melanggar asas ne bis in idem dan cacat formil. Untuk itu agar tidak terjadi tumpang tindih dan menghindari putusan yang berbeda dengan perkara-perkara yang telah ada, sudah seharusnya gugatan dalam perkara ini ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
- Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa perkara ini untuk memutus eksepsi-eksepsi Tergugat I dalam perkara ini terlebih dahulu sebelum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa pokok perkaranya dengan putusan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteima (*Niet onvankelijke verklaard / NO*) .

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, Tergugat I mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* dapat dianggap tertulis dan terbaca kembali selengkapnya dalam bagian Dalam Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas dan bulat oleh Tergugat I;
3. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat pada butir 1 sampai dengan butir 5 posita gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum, dengan alasan – alasan sebagai berikut :
 - 3.1 Bahwa, Perjanjian Kredit yang dibuat oleh PT. Danapati Mulia/Penggugat dengan Tergugat I dimulai sejak tahun 2010 yaitu Perjanjian Kredit No 23 tanggal 07 Oktober 2010 untuk jenis kreditnya Kredit Modal Kerja Konstruksi (KMKK). Kemudian atas Perjanjian Kredit tersebut telah beberapa kali dilakukan perubahan/addendum perjanjian kredit untuk penambahan plafond kredit dan jangka waktu kredit ;
 - 3.2 Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 80513/TAM-Krd/2010 Addendum No. 218 yang dihadapan Notaris Yenni Yunithawati Rukmana, S.H tanggal 26 Agustus 2011, diterangkan bahwa Debitur atas nama PT. Danapati Mulia/Penggugat telah diberikan penambahan jumlah plafond kredit ditambah sebagai 38.000.000.000 (tiga puluh delapan miliar) dan jumlah jaminan kredit, diantaranya SHM. No 1302/ Kelurahan Burangrang atas nama Drs. Budiman SHM. No 1421/Kelurahan Burangrang atas nama Drs. Budiman yang telah diikat dan dibebankan Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
 - 3.3 Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 80513/TAM-Krd/2010 Addendum No. 62 yang dibuat dihadapan Notaris Yenni Yunithawati Rukmana, S.H tanggal 31 Juli 2016, diterangkan bahwa Debitur atas nama PT. Danapati Mulia/Penggugat telah diberikan perpanjangan jangka waktu kredit dengan selama 6 bulan terhitung sejak tanggal 23 Juli 2016 sampai dengan 23 Januari 2017. Kemudian untuk jumlah plafond kredit Penggugat yang semula sebesar 38.000.000.000 (tiga puluh delapan miliar rupiah) kemudian diturunkan menjadi Rp. 22.314.581.932 (dua puluh dua miliar tiga ratus empat belas juta lima

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah) dengan jangka selama 6 (enam) bulan. Adapun alasan dilakukannya penurunan jumlah plafond kredit tersebut dikarenakan proyek pembangunan yang dilakukan oleh Penggugat Proyek tersebut telah selesai dengan progres 100% (seratus persen) dan pembayaran sudah dibayarkan seluruhnya oleh pihak *bouwheer*, namun oleh Penggugat pembayarannya dialihkan ke bank lain dan tidak dibayarkan kepada bank **bjb**, dan digunakan untuk pekerjaan lain yang tidak dibiayai oleh bank **bjb** ;

3.4 Bahwa, sehubungan dengan kondisi-kondisi tersebut di atas dan disertai usaha Penggugat sudah tidak berjalan, Penggugat tidak dapat melakukan penyelesaian pembayaran kreditnya kepada bank **bjb** sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dan telah jatuh tempo, dan menjadi macet (*collect* 5). Maka oleh karena Penggugat tidak mampu menyelesaikan kewajiban kreditnya sesuai dengan yang diperjanjikan, secara hukum harus dinyatakan sebagai perbuatan ceder a janji atau *wanprestasi* ;

3.5 Bahwa, Tergugat I telah melakukan upaya-upaya penagihan secara intensif dengan cara melakukan kunjungan langsung maupun via telepon kepada Penggugat maupun Turut Tergugat I yang kedudukannya sebagai *Avalist*/Penjamin Kredit, dan pemberian Surat Undangan Penyelesaian Kredit agar Penggugat membayar dan melunasi pinjaman kreditnya kepada Tergugat I. Kemudian sebelum melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Tergugat I sudah memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2 dan Surat Peringatan 3. Namun oleh karena nyatanya Penggugat tidak mampu melunasi seluruh hutangnya tersebut maka kemudian Tergugat I melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sisa jaminan kredit Penggugat, termasuk tanah dan bangunan hotel milik Turut Tergugat I selaku Penjamin Kredit/*Avalis*, yaitu SHM. No 1302/ Kelurahan Burangrang dan SHM. No 1421/Kelurahan Burangrang ;

4. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 6 sampai dengan 9 posita gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

4.1 Bahwa, mengenai gugatan yang diajukan oleh Turut Tergugat I dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. hanya upaya Turut Tergugat I untuk menghambat dan mengulur-ulur waktu atas pelaksanaan lelang yang akan dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun nyatanya berdasarkan fakta hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam amar putusannya menyatakan



menolak seluruh gugatan Penggugat (Turut Tergugat I). Demikian pula dengan upaya hukum banding yang diajukan oleh Turut Tergugat I dalam No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. tersebut dalam amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, artinya gugatan tersebut tetap ditolak. Kemudian atas perkara tersebut saat ini masih dalam proses pemeriksaan Kasasi yang diajukan oleh Turut Tergugat I selaku Pemohon Kasasi. Penggugat dalam perkara ini ketika persidangan pemeriksaan perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. turut ditarik sebagai pihak Turut Tergugat namun tidak pernah hadir dan menggunakan hak jawabnya, namun tiba-tiba sekarang mengajukan gugatan atas objek yang sama dengan perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. Hal ini jelas-jelas menunjukkan bahwa gugatan perkara ini pun hanya mengada-ada dan akal-akalan Penggugat untuk menghambat proses Eksekusi Pengosongan atas objek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat III kepada Ketua Pengadilan Negeri Bandung. Tergugat III selaku pemenang/pembeli lelang yang sah atas objek sengketa maka secara hukum harus dilindungi ;

- 4.2 Bahwa, tindakan – tindakan Tergugat I dalam melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit Penggugat milik Turut Tergugat I selaku Penjamin Kredit/*Avalis* bukan merupakan perbuatan melawan hukum, melainkan adalah upaya untuk mengambil pelunasan hutang Penggugat kepada Tergugat I dikarenakan Penggugat tidak mampu melunasi dan mengembalikan pinjaman kredit yang sudah dinikmatinya kepada Tergugat I. Berdasarkan Pasal 1820 KUHPerdara menegaskan bahwa *Avalis* atau debitur penanggung, adalah pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur utama jika debitur tersebut gagal memenuhinya. Meskipun *avalis* bukanlah debitur utama, ia memiliki kewajiban yang setara dengan Debitur dalam memenuhi perikatan, sehingga posisinya dapat dianggap sama dalam hal tanggung jawab pemenuhan utang jika Debitur tidak mampu melaksanakannya. Ketika Debitur gagal memenuhi kewajibannya, Kreditur dapat menuntut Debitur atau *Avalis*, atau keduanya, untuk memenuhi perikatan tersebut. Hal ini menunjukkan adanya kesamaan tanggung jawab antara Debitur utama dan *Avalis* dalam memenuhi utang ;
- 4.3 Bahwa, selain itu objek sengketa/objek jaminan ini telah dilekatkan atau dipasang Hak Tanggungan yang sah sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, maka secara hukum jaminan kredit yang dilekatkan Hak Tanggungan tersebut



memiliki kekuatan hukum sama dengan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga mempunyai titel eksekutorial. Selanjutnya oleh karena cukup alasan bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan cedera janji/*wanprestasi* atas perjanjian kredit yang sudah dibuat dengan tidak melunasi pinjaman kreditnya kepada Tergugat I maka Tergugat I menunjuk Tergugat II untuk melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan – jaminan kredit Penggugat ;

- 4.4 Bahwa, pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit Penggugat tersebut dilakukan dengan berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan dan dasar hukum yang jelas, yaitu berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b, Undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang bunyinya sebagai berikut :

Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”

Pasal 20 ayat (1)

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulukan dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Selain itu pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap jaminan-jaminan kredit Penggugat yang tercatat atas nama Turut Tergugat I tersebut secara hukum sudah mengikuti aturan yang berlaku yaitu sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122 Tahun 2023 Tentang Pentujuk Pelaksanaan Lelang Jo. PMK No. 173/PMK.06/2020 Tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara ;

- 4.5 Bahwa, dengan demikian, oleh karena tindakan Tergugat I dalam melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan-jaminan kredit Penggugat yakni SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, keduanya tercatat atas nama Drs. Budiman/Turut Tergugat I adalah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah sah dan berdasar hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

5. Bahwa, Terguat I dengan tegas menolak dalil-dali gugatan Penggugat pada butir 10 posita gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dalil posita Penggugat yang menyatakan pada pokoknya bahwa secara melawan hukum Tergugat II telah melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan yang masih dalam sengketa haruslah ditolak dan dikesampingkan, dalam proses gugat menggugat di pengadilan tidak ada aturan yang melarang dilaksankannya penjualan secara lelang atas jaminan kredit. Seperti telah dijelaskan di atas bahwa pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan-jaminan kredit Penggugat dilaksanakan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, antara lain dilaksanakan berdasarkan Akta Hak Tanggungan, yang artinya bahwa bersifat *executable* sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
6. Oleh karena proses lelang dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka pelaksanaan lelang eksekusi dan Risalah Lelang No. 3221/08.01/2024 tanggal 08 November 2024 tidak dapat dibatalkan. Untuk itu Tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikan pernyataannya yang menyatakan penjualan secara lelang barang jaminan yang masih dalam sengketa adalah melawan hukum ;
7. Bahwa, Terguat I dengan tegas menolak dalil-dali gugatan Penggugat pada butir 11, 12 dan 13 posita gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut ;
 - 7.1 Penggugat tidak dengan tegas menyebutkan ketentuan Pasal 47 PMK No. 122 Tahun 2023 mana yang dilanggar sehingga dikatakan penjualan objek sengketa oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum. Karena adapun Pasal 47 PMK No. 122 Tahun 2023 selengkapnya adalah sebagai berikut :

Pasal 47

Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas Lelang yang akan dilaksanakan meliputi:

- a. tidak terdapat surat keterangan tanah atau surat keterangan pendaftaran tanah untuk Lelang atas bidang tanah atau satuan



rumah susun, surat keterangan pendaftaran rumah susun untuk Lelang atas satuan rumah susun dengan bukti kepemilikan sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan rumah susun, atau surat keterangan untuk Lelang barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan;

- b. pada Lelang Wajib berupa Lelang Eksekusi, barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
- c. terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan Objek Lelang; jdih.kemenkeu.go.id - 28 –
- d. pada Lelang Wajib berupa Lelang Noneksekusi dan Lelang Sukarela, barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan, sita eksekusi, sita pidana, atau blokir pidana;
- e. tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- h. Penjual tidak memenuhi ketentuan penyampaian fisik surat permohonan berikut dokumen persyaratan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat 2;
- i. Pengiriman dan/atau penerimaan surat pemberitahuan rencana pelaksanaan Lelang kepada termohon eksekusi dan pemilik agunan dilakukan kurang dari 5 (lima) hari sebelum tanggal pelaksanaan lelang pada: 1. Lelang Eksekusi benda sitaan Panitia Urusan Piutang Negara; 2. Lelang Eksekusi benda sitaan pajak; 3. Lelang Eksekusi benda sitaan pengadilan; 4. Lelang Eksekusi objek hak tanggungan sesuai Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan; 5. Lelang Eksekusi objek fidusia sesuai Pasal 29 Undang-Undang Jaminan Fidusia; dan 6. Lelang Eksekusi barang gadai;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual;



- k. besaran Uang Jaminan Penawaran Lelang dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai ketentuan atau dokumen permohonan Lelang;
- l. Penjual tidak menguasai secara fisik Objek Lelang berupa barang bergerak yang berwujud;
- m. terjadi Gangguan Teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan Lelang Tanpa Kehadiran Peserta; dan/atau
- n. keadaan memaksa (force majeure) atau kahar.

7.2 Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 47 PMK No. 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang tersebut di atas jelas-jelas bahwa tidak ada satupun aturan hukum yang melarang dan dilanggar oleh Tergugat II dalam melaksanakan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas jaminan kredit Penggugat. Sekalipun bahwa Turut Tergugat I telah melakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Perkara (PTUN) No. 200/G/TF/2024/PTUN. Bdg. atas objek sengketa yang sama dengan objek sengketa dalam perkara ini secara hukum tidak bisa dijadikan alasan untuk menghentikan pelaksanaan Lelang Eksekusi Lelang Hak Tanggungan jaminan kredit Penggugat karena kami tegaskan lagi bahwa tidak satu pun aturan hukum yang melarang atas pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Dan Tergugat III walaupun ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan di PTUN seperti disebutkan di atas dan tidak pernah hadir dan tidak menggunakan hak jawabnya dalam persidangan di PTUN secara hukum tidak berarti batal sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, karena Tergugat III membeli objek sengketa secara dari Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang sah yang pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan diatas. Maka oleh karena Tergugat III harus dinyatakan sebagai pemilik objek sengketa yang sah dan dilindungi hukum ;

7.3 Bahwa, dengan demikian, oleh karena itu maka pelaksanaan lelang oleh Tergugat II atas permohonan Tergugat I atas objek sengketa jaminan kredit Penggugat bukanlah perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya bahwa perbuatan Tergugat II adalah sebagai tugas melaksanakan perintah undang-undang sebagaimana dimaksud yang diuraikan dalam butir 4 dan 5 di atas, yaitu melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan ternyata Penggugat tidak bisa menunjukan secara spesifik ketentuan hukum mana yang dilanggar



dalam pelaksanaan lelang tersebut maka sudah seharusnya dalil gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung ;

8. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 13 gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dalil Penggugat dengan mengutip ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara untuk penjualan secara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan jaminan kredit atas objek sengketa jelas-jelas keliru dan tidak relevan. Pasal 1320 KUHPerdara tidak ada relevansinya dengan penjualan atas jaminan kredit yang sudah dilekatkan Hak Tanggungan. Penjualan jaminan kredit yang dilekatkan Hak Tanggungan adalah untuk pelunasan kredit oleh karena Debitur tidak mampu lagi melunasi seluruh hutangnya kepada Kreditur. Sedangkan jual beli yang diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdara bukan jual beli atas jaminan kredit yang sudah dilekatkan Hak Tanggungan, melainkan jual beli secara normatif yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tanpa ada sengketa apapun. Maka dengan demikian kiranya dalil gugatan Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bandung;
9. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 14 gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dalil Penggugat yang menyatakan bahwa jual beli dilakukan secara lelang pada tanggal 08 November 2024 berdasarkan Risalah Lelang yang diterbitkan tanggal 08 November 2024 No. 3221/08.01/ 2024 tentang Pemenang Lelang atas objek sengketa dengan Pemenang Lelang Tergugat III harus dibatalkan adalah tidak berdasar hukum dan tidak cukup alasan, karena proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat II atas objek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang mengatur tentang pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yaitu Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 122 Tahun 2023 Tentang Pentujuk Pelaksanaan Lelang Jo. PMK No. 173/PMK.06/2020 Tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai konsekuensi akibat tindakan Penggugat selaku Debitur telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I dengan tidak membayar dan mengembalikan seluruh pinjaman kreditnya kepada Tergugat I. Demikian oleh karena tidak ada aturan yang dilanggar dalam pelaksanaan lelang atas objek sengketa tersebut, maka Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No. 3221/08.01/2024 dengan Tergugat III dinyatakan selaku Pemenang Lelang adalah sah secara hukum. Kemudian terhadap Tergugat III selaku



pembeli dan pemenang lelang yang sah maka secara mutlak Tergugat III adalah pemilik yang sah atas objek sengketa yang harus dilindungi secara hukum. Dengan demikian, berdasarkan alasan-alas tersebut diatas maka sudah seharusnya dalil gugatan pada butir 14 gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Pengadilan ;

10. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 15 gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Mengenai proses balik nama atas objek sengketa berupa sertifikat – sertifikat tanah yang tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan peraturan pelaksanaan lelang serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN ;
11. Bahwa, Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada butir 16 gugatannya, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Oleh karena sita jaminan yang dimohonkan Penggugat tersebut tidak memenuhi Pasal 227 ayat (1) HIR Jo. Pasal 261 ayat (1) RBg sebagai dasar hukum adanya alasan yang cukup untuk dilakukan sita jaminan terhadap objek sengketa. Selain itu atas objek sengketa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, sekarang sudah tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando, bukan atas nama Budiman ;
12. Bahwa, terhadap objek sengketa sertifikat-sertifikat tanah tersebut di atas tidak bisa diletakan sita jaminan, oleh karena sudah terjual melalui pelelangan yang sah dan berdasar hukum, dan sudah terjual dibeli oleh Tergugat III serta sudah balik nama tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando yang dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, maka secara hukum Tergugat III sah atas objek sengketa yang menurut hukum pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum ;
13. Bahwa, mengenai dalil posita gugatan Penggugat pada butir 17 agar pengadilan menengguhkan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 23/PDT/EKS/RL/2025/PN. Bdg. tanggal 05 Mei 2025 terhadap tanah Objek sengketa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, an. Budiman setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat sampai dengan perkara ini diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap haruslah ditolak, karena selain tidak relevan dalil tersebut tidak didasarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 185 HIR, apalagi faktanya atas objek sengketa tersebut sudah sah menjadi milik Tergugat III dan sudah balik nama tercatat atas nama Alvin



Farhan Geovando, dan bukan atas nama Budiman seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Mengingat prinsip hukum menegaskan bahwa bantahan atau keberatan terhadap lelang tidak serta-merta menghentikan proses eksekusi pengosongan dan eksekusi akan terus berlanjut kecuali ada perintah penghentian dari pengadilan yang berbentuk putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Prinsip hukum tersebut juga untuk melindungi kepastian hukum dan hak-hak pembeli lelang yang beritikad baik ;

14. Bahwa, demikian juga tuntutan Penggugat mengenai Para Tergugat harus patuh dan melaksanakan isi putusan a quo dan tuntutan agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi, jelas adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, dan oleh karenanya haruslah ditolak oleh Pengadilan ;
15. Bahwa, demikian juga tuntutan Penggugat agar Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, jelas adalah tidak benar dan tidak beralasan hukum, dan oleh karenanya haruslah ditolak oleh Pengadilan;

DALAM PROVISI :

- Bahwa, mengenai dalil-dalil Provisi Penggugat yang memohon agar pengadilan menunda pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 23/PDT/EKS/RL/2025/PN. Bdg. tanggal 05 Mei 2025 terhadap tanah Objek sengketa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, sampai dengan perkara ini diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap haruslah ditolak, karena tidak benar dan tidak berdasar hukum. Permohonan provisi Penggugat tersebut tidak relevan dan memiliki dasar alasan-alasan hukum yang cukup dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 185 HIR. Sementara pelaksanaan Eksekusi Pengosongan yang dimohonkan Tergugat III tersebut sudah sesuai dan memenuhi ketentuan Pasal 195-224 HIR, **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan** Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan KUHPerdato. Dan selain itu faktanya pemilik atas objek sengketa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang, adalah tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando, dan bukan atas nama Budiman. Dengan demikian oleh karena tidak relevan dan tidak berdasar hukum, dan apalagi atas objek sengketa tersebut nyata-nyata bukan milik Penggugat, maka permohonan Provisi Penggugat tersebut sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat I mohon sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi – eksepsi dari Tergugat I tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili gugatan perkara ini ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini ditolak seluruhnya, atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard/NO*) ;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat dalam perkara ini untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sementara itu Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT II

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini.
2. Bahwa gugatan *a quo* adalah terkait dengan 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan sehampanan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1302/Kel.Burangrang, Surat Ukur tanggal 18-12-1996, Nomor: 11.791/1006, luas 380 M2 (Tiga Ratus delapan puluh meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 09 Desember 1998 dan SHM No.1421/Kel.Burangrang, Gambar Situasi tanggal 24-7-2000 Nomor 33/Burangrang/2000, luas 15m2 (lima belas meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 23 Agustus 2000 setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, kecamatan Lengkong kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut an Drs. Budiman, sebagai Penanggung (*in casu* Turut Tergugat I). Untuk selanjutnya dua bidang tanah tersebut disebut “**objek perkara a quo**”.
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, yaitu:

Halaman 26 dari 92 Putusan Perdata Nomor **238/Pdt.G/2025/PN Bdg**

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. Tergugat II telah melanggar ketentuan pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) PMK 122 Tahun 2023.
 - b. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024.
4. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang tidak berdasar hukum dan cenderung menggiring pemikiran Majelis Hakim kepada hal-hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya., dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa Sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan lelang akan dilaksanakan hanya dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan :
 - 1) Permintaan penjual
 - 2) Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang; dan/atau
 - 3) Hal-hal lain yang diatur dalam peraturan lelang ini.
- Hal-hal lain yang dimaksud lebih lanjut diatur dalam pasal 47 PMK 122 Tahun 2023, diantaranya :
- Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir Pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum
 - Adanya gugatan selain dari debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan bukti kepemilikan objek lelang.

Bahwa Berdasarkan hal tersebut diatas secara formal dokumen permohonan lelang telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelangnya dan tidak/belum ada alasan yang cukup bagi Tergugat II untuk melakukan pembatalan pelaksanaan Lelang.

- b. Bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT, *Vendureglement*, dan PMK Nomor 122 Tahun 2023, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 3223/08.01/2024-01 tertanggal 08 November



2025 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. sebagaimana **Pasal 31 PMK Nomor 122 Tahun 2023** bahwa ***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."*** dan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2007 pada halaman 100, disebutkan bahwa ***"lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***.

5. Bahwa selanjutnya guna membantah dalil-dalil Penggugat, maka Tergugat II akan menyampaikan secara lengkap uraian penjelasan dalam Jawaban di bawah ini.

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak permohonan Penggugat dalam posita gugatan yang pada pokoknya meminta Para Tergugat untuk menanggihkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III atas objek perkara *a quo*.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas permintaan Penggugat dalam gugatannya yang pada pokoknya meminta Para Tergugat untuk menanggihkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III atas objek 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan sehamparan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1302/Kel.Burangrang, Surat Ukur tanggal 18-12-1996, Nomor: 11.791/1006, luas 380 M2 (Tiga Ratus delapan puluh meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 09 Desember 1998 dan SHM No.1421/Kel.Burangrang, Gambar Situasi tanggal 24-7-2000 Nomor 33/Burangrang/2000, luas 15m2 (lima belas meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 23 Agustus 2000 setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, kecamatan Lengkong kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut an Drs. Budiman.
3. Bahwa dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)* diatur bahwa:
"Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit."



4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) tersebut dapat dijabarkan bahwa tuntutan provisi yang pada hakekatnya adalah tuntutan yang dapat dijalankan terlebih dahulu untuk menghentikan suatu tindakan dari Para Tergugat hanya dapat diajukan apabila memenuhi syarat, yakni:
 - a. terdapat suatu tanda alas hak yang otentik atau suatu surat yang menurut peraturan boleh diterima sebagai bukti;
 - b. terdapat keputusan hukuman lebih dahulu dengan keputusan hakim yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. apabila tuntutan sementara dikabulkan dalam hal perselisihan tentang kepemilikan.
5. Bahwa selain itu, mengenai tuntutan provisi juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisional, sehingga terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tuntutan provisi dapat dikabulkan.
6. Bahwa SEMA tersebut memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama agar tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
 - a. Gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya.....dst;
 - b. Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
 - c. Gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau.....dst;
 - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan....dst;
 - e. Dikabulkannya tuntutan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta merta memenuhi Pasal 332 Rv;
 - f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.....dst;
 - g. Pokok sengketa mengenai bezitsrecht.
7. Bahwa ternyata tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Penggugat dalam gugatannya, sehingga sudah selayaknya permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

III. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya dan Tergugat II tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan oleh



Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II, namun bukan berarti Tergugat II mendukung dalil Penggugat kepada Para Tergugat lainnya.

a. Eksepsi Persona Standi In Judicio

- 1) Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.
- 2) Bahwa KPKNL Bandung bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat. Oleh karena itu, Tergugat II apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
- 3) Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan person Tergugat II pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada Kepala KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat selaku (instansi) atasan Tergugat II.
- 4) Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Bandung bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.



5) Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

b. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

- 1) Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (*Duidelijk*).
- 2) Bahwa esensi pokok Gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai Tindakan para Tergugat dan Turut Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum Gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat khususnya oleh Tergugat II.
- 3) Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya. Baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II. Penggugat hanya mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaksanakan lelang yang diajukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan



Banten Tbk, Cabang Tamansari, tanpa menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.

- 4) Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66):

“Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscuur libel). ..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

- 5) Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat pertimbangan: “...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima

- 6) Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur, maka oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo kiranya berkenan memutus dengan amar yang menyatakan menerima eksepsi Tergugat II.

IV. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II pada Jawaban bagian pokok perkara ini. Bahwa semua yang tertuang dalam Jawaban bagian Eksepsi mohon agar dianggap sebagai satu kesatuan dalam Jawaban bagian Pokok Perkara ini.

- A. Akar Permasalahan A Quo adalah Cidera Janji (Wanprestasi) atas Perjanjian Kredit oleh PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (in casu Penggugat).**



1. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara *a quo* yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah wanprestasi atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat).
2. Bahwa dalam perkara *a quo* diketahui PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat) telah mengikatkan diri dengan PT.Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Cabang Tamansari dengan Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 3 Januari 2011, Perjanjian Kredit Nomor 218 tanggal 26 Agustus 2011, Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 8 September 2011, Perjanjian Kredit Nomor 45 tanggal 8 Desember 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 55 tanggal 13 Oktober 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 167 tanggal 31 Oktober 2011 berikut seluruh perubahan, penambahan, pembaharuan dan perpanjangan dengan jaminan 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan sehampanan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1302/Kel.Burangrang, Surat Ukur tanggal 18-12-1996, Nomor: 11.791/1006, luas 380 M2 (Tiga Ratus delapan puluh meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 09 Desember 1998 dan SHM No.1421/Kel.Burangrang, Gambar Situasi tanggal 24-7-2000 Nomor 33/Burangrang/2000, luas 15m2 (lima belas meter persegi) diterbitkan sertifikat tanggal 23 Agustus 2000 setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, kecamatan Lengkon kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut an Drs. Budiman. Sebagai objek *a quo*.
3. Bahwa sesuai dengan dasar-dasar ilmu hukum perjanjian dan latar belakang permasalahan *a quo* yaitu adanya perjanjian, yang secara umum dipahami bahwa perjanjian mengatur dan mengikat para pihak yang ada dalam perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).
4. Bahwa lebih lanjut mencermati dalil-dalil gugatan terlihat jelas Penggugat berusaha mengaburkan akar permasalahan *a quo* yaitu Wanprestasi dengan menggiringnya ke permasalahan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan menarasikannya sebagai korban (*playing victim*) dengan menolak Risalah Lelang dan membatalkan



kredit PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat).

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, oleh karena dalil-dalil PMH yang diajukan Penggugat telah menyimpang dari akar permasalahan, cenderung kepada menyalahi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang perjanjian dan hak tanggungan, maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat tersebut ditolak oleh Majelis Hakim.

B. Uraian Fakta Hukum atas Objek Sengketa (Objek Sengketa Merupakan Barang Jaminan Kredit yang Diikat Hak Tanggungan)

1. Bahwa objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan barang jaminan kredit PT Danapati Mulia yang tertuang dalam Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 3 Januari 2011, Perjanjian Kredit Nomor 218 tanggal 26 Agustus 2011, Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 8 September 2011, Perjanjian Kredit Nomor 45 tanggal 8 Desember 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 55 tanggal 13 Oktober 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 167 tanggal 31 Oktober 2011 berikut seluruh perubahan, penambahan, pembaharuan dan perpanjangan dan telah diikat hak tanggungan sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2866/2012 tanggal 13 Maret 2012, 2867/2012 tanggal 13 Maret 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 516/2011, tanggal 11 November 2011, 515/2011 tanggal 11 November 2011.
2. Bahwa dengan pengikatan hak tanggungan tersebut, maka tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UU HT) yang sepatutnya wajib untuk dipahami dan menjadi acuan bagi para Debitur, Kreditur dan pihak-pihak terkait yang akan melakukan pengikatan kredit hak tanggungan, sehingga tidak ada alasan lagi bagi para pihak untuk melanggarnya.
3. Bahwa *in casu* telah terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat) selaku debitur atas Perjanjian *a quo*, maka Tergugat I selaku pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi melalui *Parate Executie* dengan menjual/melelang objek jaminan, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 6 UU HT.
4. Bahwa atas dasar hal tersebut, maka Tergugat I mengajukan permohonan pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* melalui perantara Tergugat II sebagai kantor lelang Negara. Oleh karenanya, tindakan



Tergugat I yang melakukan eksekusi lelang barang jaminan kredit Debitur atas nama PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat) melalui perantara Tergugat II adalah tindakan yang telah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan.

5. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka semakin terbukti dan tidak terbantahkan lagi eksekusi lelang atas objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan perjanjian yang telah disepakati antara Debitur atas nama PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat) dengan Tergugat I sehingga tidak ada unsur perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat yang berhubungan dengan eksekusi lelang objek perkara *a quo* adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

C. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Objek Perkara A Quo Telah Dilaksanakan Sesuai Prosedur Berdasarkan UU Hak Tanggungan Dan PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

1. Bahwa dalam skema pelaksanaan lelang yang diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023, kedudukan KPKNL adalah selaku instansi pemerintah yang menjadi perantara lelang dalam hal terdapat permohonan lelang dari Pemohon Lelang/Penjual untuk menjual suatu objek lelang.
2. Bahwa ketentuan Pasal 25 PMK No. 122 Tahun 2023 mengatur “Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau Pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”. Hal tersebut berarti sepanjang Pemohon Lelang/Penjual melengkapi dokumen persyaratan lelang dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka KPKNL tidak boleh menolak permohonan tersebut.
3. Bahwa mengacu pada ketentuan tersebut jelas sekali lagi Tergugat II merasa perlu menegaskan kedudukan KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara yang melaksanakan lelang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sepanjang permohonan lelang yang diajukan oleh Penjual telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.



4. Bahwa dengan demikian KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban terkait lelang yang telah dilaksanakan sesuai ketentuan.

D. Tergugat III Adalah Pembeli Yang Beriktikad Baik Yang Harus Dilindungi

1. Bahwa oleh karena pelaksanaan lelang *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Pembeli Lelang (*in casu* Tergugat III) harus dilindungi secara hukum sebagai pembeli beriktikad baik.
2. Bahwa lebih lanjut, Tergugat III telah memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik karena telah melakukan pembelian objek sengketa melalui pelelangan umum yang tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016), menyatakan:

"Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

*- **Pembelian tanah melalui pelelangan umum** atau:*

-....."

3. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang menyatakan:

"VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak.



IX. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).

Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”

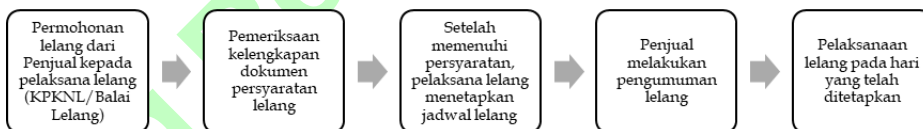
4. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a. Putusan Nomor 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pemenang/Pembeli lelang atas persil sengketa memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset tersebut dan dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi hukum.
- b. Putusan Nomor 901 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 yang pada pokoknya menyatakan bahwa proses pelelangan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena dilakukan atas barang jaminan yang dibebani hak tanggungan. Oleh karena Debitur wanprestasi/lalai (kredit macet), maka benda yang dijadikan jaminan dapat dilelang, berlaku prinsip “jatuh waktu yang dipercepat”. Bahwa Pembeli lelang adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu harus dilindungi.
- c. Putusan Nomor 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 yang pada pokoknya menyatakan oleh karena telah ditetapkan pembeli dalam pelaksanaan lelang yang sah, pembeli tersebut secara hukum merupakan pembeli yang beritikad baik sehingga sudah sepatutnya dilindungi oleh hukum dan lelang tidak dapat dibatalkan.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, nampak jelas bahwa Tergugat III yang telah membeli objek sengketa dari pelelangan yang sah sebagaimana dijelaskan di atas, sepatutnya mendapat kepastian dan perlindungan hukum.

E. Uraian Prosedur Lelang

1. Bahwa dapat Tergugat II tegaskan, pelaksanaan lelang atas objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PMK No. 122 Tahun 2023. Adapun skema pelaksanaan lelang tersebut secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut:



2. Bahwa dikaitkan dengan perkara *a quo*, dapat Tergugat II sampaikan rangkaian prosedur pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

a. Penjual *in casu* Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II melalui Surat Permohonan Lelang Nomor: 720/TAM-PPK/2024 tanggal 17 Oktober 2024 perihal Surat Permohonan Lelang Ulang an. Danapati Mulia dengan menyertakan dokumen-dokumen persyaratan permohonan lelang sebagai berikut:

- 1) salinan/fotocopy Perjanjian Kredit Perjanjian Kredit Nomor 22 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 7 Oktober 2010, Perjanjian Kredit Nomor 1 tanggal 3 Januari 2011, Perjanjian Kredit Nomor 218 tanggal 26 Agustus 2011, Perjanjian Kredit Nomor 6 tanggal 8 September 2011, Perjanjian Kredit Nomor 45 tanggal 8 Desember 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 55 tanggal 13 Oktober 2011, Perjanjian Kredit Adendum Nomor 167 tanggal 31 Oktober 2011 berikut seluruh perubahan, penambahan, pembaharuan dan perpanjangan.
- 2) salinan/fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 2866/2012, Tanggal 13 Maret 2012, 2867/2012 tanggal 13 Maret 2012 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 516/2011, tanggal 11 November 2011, 515/2011 tanggal 11 November 2011.
- 3) salinan/fotocopy SHM Nomor 1302 dan SHM Nomor 1421, atas nama Drs. Budiman.
- 4) salinan/fotocopy Surat Peringatan I Nomor 1026/TAM-KOM/KRD/2016 tanggal 25 Oktober 2016, Surat Peringatan II Nomor 1178/TAM-KOM/KRD/2016 tanggal 30 November 2016 dan Surat Peringatan III Nomor 029/TAM-KOM/KRD/2017 tanggal 11 Januari 2017.
- 5) salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana lelang kepada Pemilik Agunan PT. Danapati Mulia Up. Drs. Budiman No.788/TAM-PPK/2024 tanggal 30 Oktober 2024.



- 6) salinan/fotocopy surat pernyataan dari Tergugat I Nomor Nomor 725/TAM-PPK/2024, tanggal 17 Oktober 2024, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat I bertanggung jawab atas segala bentuk tuntutan ganti rugi, gugatan perdata maupun pidana yang diajukan oleh pihak manapun dan membebaskan KPKNL Bandung *in casu* Tergugat II/Pejabat Lelang dari segala tuntutan dimaksud.
 - 7) Pengumuman Lelang Ulang melalui surat kabar harian Tribun Jabar tanggal 01 November 2024 sebagai Pengumuman Lelang Ulang.
- b. Bahwa atas dokumen-dokumen persyaratan lelang tersebut Tergugat II melakukan pemeriksaan, dan hasil pemeriksaan diketahui **dokumen telah lengkap dan memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang**. Sesuai Pasal 1 angka 11 PMK Lelang yang dimaksud dengan "*Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*" adalah "***Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan Lelang telah dipenuhi oleh Penjual sesuai jenis lelangnya dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara Penjual dengan barang yang akan dilelang sehingga meyakinkan Pejabat Lelang bahwa subjek Lelang berhak melelang Objek lelang, dan Objek lelang dapat dilelang***".
- c. Bahwa dikarenakan berkas permohonan lelang telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 25 PMK 122 Tahun 2023 Tergugat II tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Oleh sebab itu kemudian Tergugat II selaku pelaksana lelang menetapkan jadwal lelang melalui Penetapan Jadwal Lelang Nomor: S-8185/KNL.0801/2024 tanggal 23 Oktober 2024.
- d. Penjual *in casu* Tergugat I melakukan pengumuman lelang kepada masyarakat umum melalui Surat Kabar harian Tribun Jabar tanggal 01 November 2024 sebagai Pengumuman Lelang Ulang.
- e. Bahwa selanjutnya atas pelaksanaan lelang atas Objek Perkara a *quo* telah dilaksanakan pada tanggal 27 Oktober 2023 sebagaimana **Risalah Lelang No. 3223/08.01/2024-01 tanggal 08 November 2024, dapat diketahui bahwa dalam**



pelaksanaan lelang telah dimenangkan oleh Alvin Farhan Geovano (*in casu* Tergugat III) selaku Pembeli.

3. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas rangkaian pelaksanaan lelang telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak terdapat sifat melawan hukum dalam perbuatan pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan dengan demikian unsur sifat melawan hukum tidak terpenuhi.

F. Tanggapan terhadap Dalil-Dalil Penggugat

1. Tergugat II telah melanggar ketentuan pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) PMK 122 Tahun 2023.

a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Posita halaman 5 angka 11, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat II telah melanggar ketentuan pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) PMK 122 Tahun 2023.

b. Bahwa Sesuai ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122/PMK.06/2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, disebutkan lelang akan dilaksanakan hanya dibatalkan oleh pejabat lelang berdasarkan :

- 1) Permintaan penjual
- 2) Penetapan atau putusan pengadilan yang amarnya memerintahkan penundaan/pembatalan pelaksanaan lelang; dan/atau
- 3) Hal-hal lain yang diatur dalam peraturan lelang ini.

Hal-hal lain yang dimaksud lebih lanjut diatur dalam pasal 47 PMK 122 Tahun 2023, diantaranya :

- Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir Pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum;
- Adanya gugatan selain dari debitor/tereksekusi suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan bukti kepemilikan objek lelang.



Bahwa Berdasarkan hal tersebut diatas secara formal dokumen permohonan lelang telah memenuhi syarat untuk ditetapkan jadwal lelangnya dan tidak/belum ada alasan yang cukup bagi Tergugat II untuk melakukan pembatalan pelaksanaan Lelang.

- c. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melanggar ketentuan pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) PMK 122 Tahun 2023 merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

2. **Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024 dan harus dibatalkan secara hukum.**

- a. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat pada Posita dan Petitum gugatan, yang pada pokoknya menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a *quo* adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal secara hukum.
- b. Bahwa proses lelang yang dilakukan Tergugat II telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU HT, *Vendureglement*, dan PMK Nomor 122 Tahun 2023, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan oleh karenanya Risalah Lelang No. 3223/08.01/2024-01 tertanggal 08 November 2025 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan. sebagaimana **Pasal 31 PMK Nomor 122 Tahun 2023** bahwa ***"Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat dibatalkan, baik proses maupun dokumen bukti pelaksanaannya."*** dan Buku II Mahkamah Agung Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Tahun 2007 pada halaman 100, disebutkan bahwa ***"lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"***.
- c. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a *quo* adalah tidak



sah dan tidak memiliki kekuatan hukum dan batal secara hukum merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasar hukum.

G. Tentang Konsekuensi dan Tanggung Jawab Dalam Permasalahan A Quo

1. Bahwa proses lelang objek hak tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang tujuannya adalah dalam rangka menegaskan adanya hak dan kewajiban para pihak, memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Sehingga apabila dalam praktiknya terdapat pihak yang melanggar ketentuan tersebut, maka sudah sepatutnya mengetahui akibatnya dan menanggung risikonya.
2. Bahwa demikian halnya dalam perkara *a quo*, sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan memahami bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat II merupakan akibat hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh PT Danapati Mulia dalam hal ini diwakilkan oleh Sdr. Ferry Kurniawan selaku Direktur Utama (*in casu* Penggugat) terhadap Tergugat I dan kapasitas Tergugat II hanya sebagai perantara untuk yang ditunjuk oleh Undang-Undang melaksanakan lelang berdasarkan Surat Permohonan Lelang No. 720/TAM-PPK/2024 tanggal 17 Oktober 2024 yang dimohonkan oleh Tergugat I selaku kreditur kepada Tergugat II selaku pihak yang melakukan pelaksanaan lelang.
3. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, jelas bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tidak berdasar hukum, sehingga demi keadilan dan kepastian hukum, maka dalil-dalil gugatan Penggugat sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

V. SIMPULAN

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II sampaikan dan jelaskan di atas, maka dapat Tergugat III berikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan ketentuan **Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** (selanjutnya disebut "**UU Hak Tanggungan**") dan Peraturan Menteri Keuangan No. 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana permohonan lelang yang dimohonkan Penjual *in casu* Tergugat I telah memenuhi legalitas formil subjek dan objek lelang serta persyaratan lelang, sehingga dapat diproses sampai dengan pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang **3223/08.01/2024-01 tanggal 08 November 2024**, dimana dalam pelaksanaan lelang tersebut



telah dimenangkan oleh **Alvin Farhan Geovano selaku Pembeli in casu Tergugat III**. Dengan demikian, dalil penggugat yang menyatakan lelang eksekusi lelang Hak Tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum merupakan dalil yang sangat mengada-ada dan tidak terbukti.

2. Penentuan nilai limit objek lelang Hak Tanggungan dan harga lelang telah memenuhi ketentuan dalam PMK No. 122 Tahun 2023, sehingga lelang tidak dapat dibatalkan dan merupakan kewenangan serta tanggung jawab dari Penjual *in casu* Tergugat I.
3. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan Tergugat II atas **objek perkara a quo** telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tidak terpenuhi.

VI. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan dalam Jawaban di atas, dengan ini Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Menyatakan menolak permohonan provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menyatakan proses lelang *a quo* dan Risalah Lelang Nomor: **3223/08.01/2024-01 tanggal 08 November 2024** adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul atas perkara ini.

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).



JAWABAN TERGUGAT IV

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas Tergugat IV;

2. GUGATAN SALAH SUBYEK (*ERROR IN PERSONA*)

Bahwa, pokok perkara gugatan Penggugat adalah gugatan terhadap Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No.3221/08.01/2024, sehingga gugatan Penggugat ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat II yang tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat IV dan telah terbukti pula baik pada Posita maupun Petitum dalam surat Gugatan Penggugat tidak terdapat perbuatan Tergugat IV yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBELE*)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat adalah Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No.3221/08.01/2024 antara Penggugat dengan Tergugat II. Bahwa pokok gugatan Penggugat Risalah Lelang tanggal

08 November 2024 No.3221/08.01/2024 antara Penggugat dengan Tergugat II, yang menjadi objek gugatan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.1302/Kelurahan Burangrang yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung dan Sertipikat Hak Milik No.1421/Kelurahan Burangrang yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena Tergugat IV tidak masuk dalam perjanjian dan tidak ada kaitan dengan tupoksi Tergugat IV. Mengenai tugas pokok Tergugat IV antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat IV menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat IV dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa untuk mendukung Jawaban Tergugat IV dan memperjelas pokok permasalahan *a quo*, berikut Tergugat IV sampaikan kronologis penerbitan sertifikat-sertifikat *in litis* sesuai data yang ada sebagai berikut:

A. Buku Tanah Hak Milik No.1302/Kelurahan Burangrang :

- Bahwa status tanah semula berasal dari proses Pemberian Hak Bekas Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung tanggal 13-11-1998 No.520.1/158/HM/KP/1998, kemudian terbit Hak Milik No.1302/Kelurahan Burangrang, terbit tanggal 09-12-1998, Gambar Situasi tanggal 18-12-1996, No.11.791/1996, Luas 380 M², atas nama **H. OEMAR HAROEN**, yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kotamadya Bandung, Wilayah Karees;
- Bahwa kemudian tercatat tanggal 14-08-2000, tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama **1. HAJJAH R. TATI SUNARTI, 2. YUYUN YUNIA ISMAWATI, 3. YUDHI SYABANDI ISMAYADI, 4. YUSHI TRIANA ISMAYUDHA, 5. YUNE MUHRANI ISMARANTI**, berdasarkan Surat Keterangan Akhli Waris No.474.3/2840/2000 Tapem tanggal 01-08-2000, yang dibuat oleh Walikotamadya KDH TK. II Bandung;
- Bahwa kemudian tercatat tanggal 05-03-2003, tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama **DRS. BUDIMAN** berdasarkan Akta Jual Beli No.09/2003 tanggal 30-01-2003 yang dibuat/dihadapan oleh Hj. Ai Masriah Roswandy, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.5066/2006 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 10-07-2006, No.34/2006 yang dibuat oleh Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 07-08-2006;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.6425/2006 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 08-09-2006, No.58/2006 yang dibuat Margareth



- Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 03-10-2006;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No.8111/2007 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 06-09-2007, No.93/2007 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 28-09-2007;
 - Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No.3068/2008 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 17-03-2008, No.21/2008 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-04-2008;
 - Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat V (Kelima) No.12419/2008 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 28-11-2008, No.83/2008 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 06-01-2009;
 - Bahwa tercatat tanggal 06-03-2012, dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 10-10-2011 No.440/BFI/KRD/X/2011, dari **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL**, sehingga Hak Tanggungan No.5066/2006, No.6425/2006, No.8111/2007, No.3068/2008, No.12419/2008 dihapus;
 - Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.2866/2012 kepada **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI KOTA BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 11-11-2011, No.516/2011 yang dibuat oleh Kristia Dewi, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 13-3-2012;
 - Diterbitkan SKPT No.448/SKPT.7.32.73/VII/2017 tanggal 10-07-2017 dimohon oleh Rofii Edy Purnomo (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
 - Diterbitkan SKPT No.335/SKPT.8.32.73/IV/2018 tanggal 17-04-2018 dimohon oleh Adriana Viveryanti (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Diterbitkan SKPT No.883/SKPT.8.32.73/IX/2018 tanggal 21-09-2018 dimohon oleh Dwi Nugrohandhini (Plh. KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.43/SKPT.8.32.73/I/2019 tanggal 15-01-2019 dimohon oleh Adriana Viveryanti (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.1408/SKPT.8.32.73/X/2019 tanggal 23-10-2019 dimohon oleh Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.8/SKPT.8.32.73/II/2020 tanggal 09-01-2020 dimohon oleh Regina Febriani, S.Ip. kuasa dari Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.1062/SKPT.8.32.73/X/2020 tanggal 27-10-2020 dimohon oleh Aditya Putra Nugraha kuasa dari Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Bahwa tercatat tanggal 19-12-2024, dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 28-11-2024 No.1944/TAM-OKR/2024 dari **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN TBK**, sehingga Hak Tanggungan No.02866/2012 dihapus;
- Bahwa Buku Tanah ini telah dilakukan validasi dan telah sesuai dengan Data Pada Sistem Elektronik Pencatatan perubahan data selanjutnya dilakukan melalui Sistem Elektronik;
- Bahwa kemudian tercatat tanggal 03-03-2025, tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama **ALVIN FARHAN GEOVANO** berdasarkan Risalah Lelang No.3223/08.01/2024-01 tanggal 02-12-2024 yang dibuat oleh Karman selaku Kepala Kantor KPKNL Bandung;

B. Buku Tanah Hak Milik No.1421/Kelurahan Burangrang :

- Bahwa status tanah semula berasal dari proses Pemberian Hak Bekas Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 29-1-1998 No.2 Tahun 1998, kemudian terbit Hak Milik No.1421/Kelurahan Burangrang, terbit tanggal 23-08-2000, Surat Ukur tanggal 24-7-2000, No.33/Burangrang/2000, Luas 15 M², atas nama **1. HJ. R. TATI SUMARTI, 2. IR. YUYUN YUNIA ISMAWATI, 3. IR. YUDHI SYABANDI ISMAYADI. M.M., 4. YUSHI TRIANA ISMAYUDHA, 5. YUNE MUHRANI ISMARANTI**, yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkung, Kotamadya Bandung, Wilayah Karees;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian tercatat tanggal 05-03-2003, tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama **DRS. BUDIMAN** berdasarkan Akta Jual Beli No.08/2003 tanggal 30-01-2003 yang dibuat/dihadapan oleh Hj. Ai Masriah Roswandy, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.5066/2006 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 10-07-2006, No.34/2006 yang dibuat oleh Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 07-08-2006;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) No.6425/2006 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 08-09-2006, No.58/2006 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 03-10-2006;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat III (Ketiga) No.8111/2007 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 06-09-2007, No.93/2007 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 28-09-2007;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat IV (Keempat) No.3068/2008 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 17-03-2008, No.21/2008 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 09-04-2008;
- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat V (Kelima) No.12419/2008 kepada **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL, BERKEDUDUKAN DI BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 28-11-2008, No.83/2008 yang dibuat Margareth Rosalia Suburastuti, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 06-01-2009;
- Bahwa tercatat tanggal 06-03-2012, dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 10-10-2011 No.440/BFI/KRD/X/2011, dari **PT. BANK FAMA INTERNASIONAL**, sehingga Hak Tanggungan No.5066/2006, No.6425/2006, No.8111/2007, No.3068/2008, No.12419/2008 dihapus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tercatat dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) No.2867/2012 kepada **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN TBK, BERKEDUDUKAN DAN BERKANTOR PUSAT DI KOTA BANDUNG**, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 11-11-2011, No.515/2011 yang dibuat oleh Kristia Dewi, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 13-3-2012;
- Diterbitkan SKPT No.447/SKPT.7.32.73/VII/2017 tanggal 10-07-2017 dimohon oleh Rofii Edy Purnomo (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.340/SKPT.8.32.73/IV/2018 tanggal 17-04-2018 dimohon oleh Adriana Viveryanti (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.882/SKPT.8.32.73/IX/2018 tanggal 21-09-2018 dimohon oleh Dwi Nugrohandhini (Plh. KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.38/SKPT.8.32.73/I/2019 tanggal 15-01-2019 dimohon oleh Adriana Viveryanti (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.1346/SKPT.8.32.73/X/2019 tanggal 01-10-2019 dimohon oleh Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.6/SKPT.8.32.73/II/2020 tanggal 09-01-2020 dimohon oleh Regina Febriani, S.Ip. kuasa dari Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Diterbitkan SKPT No.1061/SKPT.8.32.73/X/2020 tanggal 27-10-2020 dimohon oleh Aditya Putra Nugraha kuasa dari Sigit Prasetyo Nugroho (Kepala KPKNL Bandung) untuk keperluan Lelang;
- Bahwa tercatat tanggal 19-12-2024, dilakukan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) berdasarkan Surat Roya tanggal 28-11-2024 No.1943/TAM-OKR/2024 dari **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA BARAT DAN BANTEN TBK**, sehingga Hak Tanggungan No.02867/2012 dihapus;
- Bahwa Buku Tanah ini telah dilakukan validasi dan telah sesuai dengan Data Pada Sistem Elektronik Pencatatan perubahan data selanjutnya dilakukan melalui Sistem Elektronik;
- Bahwa kemudian tercatat tanggal 14-02-2025, tanah tersebut beralih haknya kepada atas nama **ALVIN FARHAN GEOVANO** berdasarkan



Risalah Lelang No.3223/08.01/2024-01 tanggal 02-12-2024 yang dibuat oleh Karman selaku Kepala Kantor KPKNL Bandung;

4. Bahwa penerbitan maupun pencatatan segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertifikat baik pada buku tanah maupun pada sertifikat atas dasar permohonan telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat IV tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Pembantah seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Pembantah tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT I

DALAM POKOK PERKARA :

- (1). Bahwa Turut Tergugat I menolak dan/atau membantah dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan Penggugat, terkecuali apabila yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I ; -----
- (2). Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita gugatan point 1 s/d 9 benar Turut Tergugat I sebagai Penanggung Hutang pinjaman yang dilakukan Penggugat ke Tergugat I dengan menjaminkan : -----



1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

Terletak dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat ; -----

--- (3). Bahwa Tergugat I telah memberitahukan akan melakukan lelang terhadap obyek jaminan hak milik Turut Tergugat I, melalui Surat Tergugat I, tanggal 4 Mei 2017, sebagaimana telah disampaikan kepada Turut Tergugat I ; -----

--- (4). Bahwa Tergugat I pada tanggal 6 November 2018, telah memberitahukan kepada Turut Tergugat I. Dimana Tergugat I akan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa : -----

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

--- (5). Bahwa kemudian Turut Tergugat I yang merasa Jaminan Hak milik Turut Tergugat I akan dilakukan lelang oleh Tergugat I. Selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan upaya Hukum mengajukan Gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung, Kls.IA Khusus, pada tanggal 21 November 2018, tercatat dalam register perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Dimana Penggugat diarik sebagai pihak Turut Tergugat. Dimana maksud dan tujuan Gugatan yang diajukan Turut Tergugat I. Agar supaya obyek yang dijaminakan atas hutang Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita Gugatan point (5) diatas untuk tidak



dilakukan Penjualan secara lelang oleh Tergugat II atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I ; -----

---(6). Bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan upaya Hukum Gugatan. Juga telah mengajukan keberatan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti telah mengirimkan **surat permohonan Keberatan pada intinya untuk membatalkan lelang sesuai surat yang telah dikirim** oleh Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat II secara langsung dan diterima tanggal , 04 November 2024, dan telah memberikan Jawaban kepada Penggugat tidak akan membatalkan lelang terhadap obyek tanah hak milik Penggugat, berupa **Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung, Nomor : S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, tentang keberatan lelang SHM No.1421 dan SHM No.1302 an.Budiman ;** -----

--- (7). Bahwa upaya Hukum Turut Tergugat I terhadap perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya Hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat Gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ; -----

--- (8). Bahwa selain itu pula Turut Tergugat I melalui kuasa Hukumnya pada tanggal 03 Oktober 2024, pada tanggal 24 November 2024 dan tanggal 26 Desember 2024, telah mengajukan pemblokiran dan/-atau pencegahan untuk tidak dilakukan peralihan hak terhadap : -----

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----
2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

Akan tetapi Tergugat IV telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah melakukan balik nama kepada Tergugat III. Padahal menurut ketentuan Hukum obyek yang masih dalam proses sengketa tidak dapat



dilakukan balik nama kepada pihak mana pun termasuk jual beli terhadap obyek sengketa dalam perkara No. **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg**, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS /2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat Gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya Putusan ; -----

--- (9). Bahwa secara Hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menjual secara lelang terhadap obyek tanah yang masih dalam **SENGKETA**. Maka oleh karenanya jual beli tersebut diatas harus dinyatakan cacat Hukum dan harus dibatalkan secara Hukum. Sebagaimana apa yang didalilkan Pengugat benar dan akan dibuktikan pada acara persidangan Pembuktian ; -----

--- (10). Bahwa dengan batalnya jual beli secara lelang maka balik nama yang dilakukan Tergugat IV terhadap obyek sengketa a quo kepada Tergugat III selaku Pembeli Lelang harus dinyatakan tidak sah ; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya menerima dan memutuskan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; --

Bahwa Turut Tergugat I Mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya memutuskan perkara a quo dengan memberikan Putusan yang seadil-adilnya ; -----

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA :

--- (1). Bahwa Turut Tergugat II menolak dan/-atau membantah dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali apabila yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II ; -----

--- (2). Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam posita Gugatan point 1 s/d 9 benar Turut Tergugat II sebagai Penanggung Hutang pinjaman yang dilakukan Penggugat ke Tergugat I dengan menjaminkan : -----

- 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai**



Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----

- 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----**

Terletak dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat ; -----

--- (3). Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat II. Dimana Suami Turut Tergugat II yaitu Turut Tergugat I telah memberitahukan ada surat dari Tergugat I telah memberitahukan akan melakukan lelang terhadap obyek jaminan hak milik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, melalui Surat Tergugat I, tanggal 4 Mei 2017, sebagaimana telah disampaikan kepada Turut Tergugat I ; -----

--- (4). Bahwa Tergugat I pada tanggal 6 November 2018, telah memberitahukan kepada Turut Tergugat I. Dimana Tergugat I akan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa : -----

- 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----**
- 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ; -----**

--- (5). Bahwa kemudian Turut Tergugat I memberitahukan kepada Turut Tergugat II. Kemudian Turut Tergugat I yang merasa Jaminan hak milik Turut Tergugat I akan dilakukan lelang oleh Tergugat I. Selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan upaya Hukum mengajukan Gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung, Kls.IA Khusus, pada tanggal 21 November 2018, tercatat dalam register perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Dimana Penggugat ditarik sebagai pihak Turut Tergugat. Dimana maksud dan tujuan gugatan yang diajukan Turut Tergugat I. Agar supaya obyek yang dijaminakan atas hutang Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) diatas untuk tidak dilakukan Penjualan secara lelang oleh Tergugat II atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I ; -----



(6). Bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan upaya Hukum Gugatan. Juga telah mengajukan keberatan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti telah mengirimkan **surat permohonan Keberatan pada intinya untuk membatalkan lelang sesuai surat yang telah dikirim** oleh Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat II secara langsung dan diterima tanggal , 04 November 2024, dan telah memberikan Jawaban kepada Penggugat tidak akan membatalkan **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung, Nomor : S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, tentang keberatan lelang SHM No.1421 dan SHM No.1302 an.Budiman** lelang terhadap obyek tanah hak milik Penggugat, berupa **Surat Kepala;**

(7). Bahwa upaya hukum Turut Tergugat I terhadap perkara Nomor : **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya Hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;**

(8). Bahwa selain itu pula Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 03 Oktober 2024, pada tanggal 24 November 2024 dan tanggal 26 Desember 2024, telah mengajukan pemblokiran dan/-atau pencegahan untuk tidak dilakukan peralihan hak terhadap :

- 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel.Burangrang tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**
- 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs.Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**

Akan tetapi Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan Hukum telah melakukan balik nama kepada Tergugat III. Padahal menurut ketentuan Hukum obyek yang masih dalam proses sengketa tidak dapat dilakukan balik nama kepada pihak mana pun termasuk jual beli terhadap obyek sengketa dalam perkara No.477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, **telah dilakukan upaya Hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS**



/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;

(9). Bahwa secara Hukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menjual secara lelang terhadap obyek tanah yang masih dalam SENKETA. Maka oleh karenanya jual beli tersebut diatas harus dinyatakan Cacat Hukum dan harus dibatalkan secara Hukum. Sebagaimana apa yang didalilkan Penggugat benar dan akan dibuktikan pada acara persidangan Pembuktian ;

(10). Bahwa dengan batalnya jual beli secara lelang maka balik nama yang dilakukan Tergugat IV terhadap obyek sengketa a quo kepada Tergugat III selaku Pembeli Lelang harus dinyatakan tidak sah ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat Turut Tergugat II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya menerima dan memutuskan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa Turut Tergugat II Mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan kiranya memutuskan perkara a quo dengan memberikan putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 23 September 2025 dan atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 30 September 2025 ;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili secara absolut (eksepsi tentang kompetensi absolut), maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang mana amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menolak eksepsi Tergugat I tentang kewenangan mengadili tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara;
4. Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa karena pemeriksaan perkara dilanjutkan, maka selanjutnya pemeriksaan perkara memasuki tahap pembuktian ;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Penggugat mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi akta pendirian PT. Danapati Mulia yang dibuat oleh Notaris Rasman, S.H. dengan Nomor : 08, tertanggal 19 September 2007, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80513/ADDT/TAM-Krd/2010 ADDENDUM, Nomor : 61, tanggal 31 Juli 2016, yang dibuat dan dihadapan Notaris Dr. Yunithawati Rukman, SH., di Bandung, telah diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1302/Kel. Burangrang, Gambar Situasi tanggal 18-12-1996, Nomor : 11.791/1996, luas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Drs. Budiman, sertifikat terbit tanggal 09 Desember 1998, atas sebidang tanah terletak di Jl. Emong No. 17, RT. 001 / RW.002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, telah diberi tanda P- 3
4. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1421/Kel. Burangrang, Gambar Situasi tanggal 24-7-2000, Nomor : 33/Burangrang/2000, luas 15 M2 (lima belas meter persegi), sertifikat terbit tanggal 23 Agustus 2000, atas nama Drs. Budiman, atas sebidang tanah terletak di Jl. Emong No.17, RT. 001 / RW.002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, telah diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Asli PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) NOP: 32.73.070.005.001-0238.0 Tahun 2023, Jl. Emong No.17, RT. 001 / RW. 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung milik atas nama wajib pajak Drs. Budiman, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) NOP: 32.73.070.005.001-0238.0 Tahun 2024, Jl. Emong No.17, RT. 001 / RW. 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung milik atas nama wajib pajak Drs. Budiman, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor : 477/PDT.G.E.COURT/2018/PN.BDG, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus tanggal 10 Agustus 2023, Nomor: W11.U1/8085/HK.02/VIII/2023, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Salinan Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Bandung, Register No.39/PDT/2025/PT.BDG, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg tanggal 14 Maret 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 200/G/TF/2024/PTUN.BDG yang diputus tanggal 08 Mei 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 143/B/TF/2025/PT.TUN.JKT yang diputus pada tanggal 14 Agustus 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H.Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 03 Oktober 2024, telah diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H.Tommy Hendra Kusumah,SH & Associates, tanggal 04 November 2024, Perihal Keberatan Lelang terhadap obyek sengketa a quo, yang ditujukan kepada Tergugat (KPKNL), tertanggal 12 Juli 2021, telah diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Bandung (TERGUGAT), No.S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, perihal Keberatan Lelang SHM No. 1421 dan SHM No. 1302, an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tertanggal 16 Agustus 2021, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Surat dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Tamansari, No. 02075/PPK.PK1/2024, tanggal 21 November 2024, perihal Pemberitahuan Dana Hasil Lelang dan Pengosongan terhadap obyek sengketa a quo yang dilaksanakan lelang oleh Tergugat pada tanggal 08 November 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 09 Desember 2024, Perihal keterangan Lelang terhadap obyek sengketa a quo, yang ditujukan kepada Tergugat (KPKNL), tertanggal 9 Desember 2024, telah diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Bandung (TERGUGAT), No.S.9553/KNL.0801/2024, tanggal 09 Desember 2024, perihal telah dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa a quo berupa SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendra Kusumah, SH & Associates, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-18;

19. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 26 November 2024, Perihal Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah diberi tanda P-19;

20. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 06 Desember 2024, Perihal Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah diberi tanda P-20;

21. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kota Bandung, Nomor : HP.03.02/2395. 32.73.100/XII/2024, Jawaban yang ditujukan kepada Kuasa Penggugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-21;

22. Fotokopi dari fotokopi PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI, NOMOR : 122 TAHUN 2023, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, tertanggal 14 Juli 2021, telah diberi tanda P-22;

23. Fotokopi dari fotokopi PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), tertanggal 26 Agustus 2021, telah diberi tanda P-23;

24. Fotokopi dari fotokopi Putusan Nomor 769 PK/Pdt/2017, telah diberi tanda P-24;

25. Fotokopi Akta Permohonan Kasasi Nomor 200/2024/PTUN.Bdg, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda P-25;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan Pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi :

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Salinan Akta Perjanjian Kredit Nomor 80513/ADD/TAIL Kerd/2010 Addendum. Nomor 61 Tanggal 31 Juli 2016 yang dibuat dihadapan Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Yenni Yunlthawati Rukmana, SH, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-1;

2. Fotokopi Akta Pemberi Hak Tanggungan Nomor 516/2011 tanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Kristia Dewi, S.H, PPAT di Kota Bandung, telah diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Akta Pemberi Hak Tanggungan Nomor 515/2011 tanggal 11 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Kristia Dewi, S.H, PPAT di Kota Bandung, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-3;
4. Fotokopi Surat Nomor : 1026/TAM-KOM/KRD/2016 tanggal 25 Oktober 2016, Perihal : Pemberitahuan Kewajiban Pembayaran Kredit a.n. PT. Danapati Mulia/Peringatan 1, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-4;
5. Fotokopi Surat Nomor : 1178/TAM-KOF1/KRD/2016 tanggal 30 November 2016, Perihal : Kewajiban Pembayaran Kredit a.n. PT. Danapati Hulia/Peringatan II, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-5;
6. Fotokopi Surat Nomor : 029/TAM-KOM/XRD/2017 tanggal 11 Januari 2017, Perihal : Penyelesaian Tunggakan Kredit a.n. PT. Danapati Nulia/Peringatan III, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-6;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor : 730/TAN-PPK/2024 tanggal 17 Oktober 2024 Perihal : Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tahap ke 2, telah diberi tanda T.I-7;
8. Fotokopi Surat Nomor : 777/TAM-PPK/2024 tanggal 30 Oktober 2024. Perihal : Pemberitahuan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Penggugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-8;
9. Fotokopi Surat Nomor : 788/TAN-PPK/2024 tanggal 30 Oktober 2024. Perihal : Pengumuman Hart dan Tempat Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I., telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-9;
10. Fotokopi Surat Nomor : 02075/TAN-PPK/2024 tanggal 21 November 2024. Perihal : Pemberitahuan Dana Hasil Lelang dan Pengosongan ObekLelang, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.I-10;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan Pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Tergugat II mengajukan bukti surat berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Risalah Lelang Nomor 3223/08.01/2024-01 tanggal 08 November 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Surat Nomor 720/TAM-PPK/2024 tanggal 17 Oktober 2024 hal Surat Permohonan Lelang Ulang an. Danapati Mulia, telah diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-8185/KNL.0801/2024 tanggal 23 Oktober 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Ulang atas Nama Debitur PT.Danapati Mulia, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Surat Nomor 723/TAM-PPK/2024 tanggal 17 Oktober 2024 perihal Daftar Barang Lelang, Nilai Limit dan Nilai Jaminan, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Wanprestasi Nomor 725/TAM-PPK/2024, tanggal 17 Oktober 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi dari fotokopi a. Surat Peringatan Ke-I Nomor 1026/TAM-KOM/KRD/2016 tanggal 25 Oktober 2016, b. Surat Peringatan Ke-II Nomor 1178/TAM-KOM/KRD/2016 tanggal 30 November 2016, c. Surat Peringatan Ke-III Nomor 029/TAM-KOM/KRD/2017 tanggal 11 Januari 2017, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk. Cabang Tamansari No.788/TAM-PPK/2024 tanggal 30 Oktober 2024, a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 74076/2024 tanggal 29 Oktober 2024, c. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 74083/2024 tanggal 29 Oktober 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 74076/2024 tanggal 29 Oktober 2024, b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 74083/2024 tanggal 29 Oktober 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi Pengumuman Lelang Ulang melalui surat kabar harian Tribun Jabar tanggal 01 November 2024 sebagai Pengumuman Lelang Ulang, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.II-9;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan Pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat I;



Menimbang, bahwa di dalam persidangan Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1302/Kelurahan Burangrang Kecamatan Lengkong, seluas 380 M², telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No.1421/Kelurahan Burangrang Kecamatan Lengkong, seluas 15 M², telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi Print Out sesuai dengan data Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) NIB Elektronik 000010760 Kelurahan Burangrang Kecamatan Lengkong seluas 380 M2 atas nama Alvin Farhan Geovano, telah diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Print Out sesuai dengan data Kegiatan Komputerisasi Pertanahan (KKP) NIB Elektronik 000010761 Kelurahan Burangrang Kecamatan Lengkong seluas 15 M2 atas nama Alvin Farhan Geovano, telah diberi tanda T.IV-4;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan Pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat IV;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian Kredit Nomor : 80513/ADDT/TAM-Krd/2010 ADDENDUM, Nomor : 61, tanggal 31 Juli 2016, yang dibuat dan dihadapan Notaris Dr. Yunitawati Rukman, SH., di Bandung, telah diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1302/Kel. Burangrang, Gambar Situasi tanggal 18-12-1996, Nomor : 11.791/1996, luas 380 M2 (tiga ratus delapan puluh meter persegi), atas nama Drs. Budiman, sertifikat terbit tanggal 09 Desember 1998, atas sebidang tanah terletak di Jl. Emong No. 17, RT. 001 / RW.002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, telah diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1421/Kel. Burangrang, Gambar Situasi tanggal 24-7-2000, Nomor : 33/Burangrang/2000, luas 15 M2 (lima belas meter persegi), sertifikat terbit tanggal 23 Agustus 2000, atas nama Drs. Budiman, atas sebidang tanah terletak di Jl. Emong No.17, RT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 001 / RW.002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, telah diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) NOP: 32.73.070.005.001-0238.0 Tahun 2023, Jl. Emong No.17, RT. 001 / RW. 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung milik atas nama wajib pajak Drs. Budiman, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-4;
 5. Fotokopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) NOP: 32.73.070.005.001-0238.0 Tahun 2024, Jl. Emong No.17, RT. 001 / RW. 002, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung milik atas nama wajib pajak Drs. Budiman, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-5;
 6. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor : 477/PDT.G.E.COURT/2018/PN.BDG, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-6;
 7. Fotokopi Surat Keterangan Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus tanggal 10 Agustus 2023, Nomor: W11.U1/8085/HK.02/VIII/2023, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-7;
 8. Fotokopi Salinan Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Bandung, Register No.39PDT/2025/PT.BDG, yang diputus tanggal 11 Februari 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-8;
 9. Fotokopi Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg tanggal 14 Maret 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-9;
 10. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 200/G/TF/2024/PTUN.BDG yang diputus tanggal 08 Mei 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-10;
 11. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor : 143/B/TF/2025/PT.TUN.JKT yang diputus pada tanggal 14 Agustus 2025, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-11;
 12. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H.Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 03 Oktober 2024, Perihal Keberatan Lelang terhadap obyek sengketa a quo, yang ditujukan kepada Tergugat (KPKNL), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-12;
 13. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H.Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 04 November 2024, Perihal Keberatan Lelang terhadap obyek sengketa a quo, yang ditujukan kepada Tergugat (KPKNL), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-13;
 14. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Bandung (TERGUGAT), No.S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2024, perihal Keberatan Lelang SHM No. 1421 dan SHM No. 1302, an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-14;

15. Fotokopi Surat dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk Cabang Tamansari, No. 02075/PPK.PK1/2024, tanggal 21 November 2024, perihal Pemberitahuan Dana Hasil Lelang dan Pengosongan terhadap obyek sengketa a quo yang dilaksanakan lelang oleh Tergugat pada tanggal 08 November 2024, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-15;

16. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 09 Desember 2024, Perihal keterangan Lelang terhadap obyek sengketa a quo, yang ditujukan kepada Tergugat (KPKNL), telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-16;

17. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara Bandung (TERGUGAT), No.S.9553/KNL.0801/2024, tanggal 09 Desember 2024, perihal telah dilaksanakan lelang terhadap obyek sengketa a quo berupa SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-17;

18. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 26 November 2024, Perihal Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah diberi tanda TT.I-18;

19. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Advokat/Pengacara H. Tommy Hendra Kusumah, SH & Associates, tanggal 06 Desember 2024, Perihal Permohonan Pemblokiran terhadap SHM No. 1421 dan SHM No. 1302 an. Drs. Budiman, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah diberi tanda TT.I-19;

20. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kota Bandung, Nomor : HP.03.02/2395.32.73.100/XII/2024, Jawaban yang ditujukan kepada Kuasa Penggugat, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-20;

21. Fotokopi dari fotokopi PERATURAN MENTERI KEUANGAN RI, NOMOR : 122 TAHUN 2023, TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN LELANG, telah diberi tanda TT.I-21;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



22. Fotokopi dari fotokopi MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No. 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), telah diberi tanda TT.I-22;

23. Fotokopi dari fotokopi Putusan No.104/Pdt.PLW/2012/PN.DPK., telah diberi tanda TT.I-23;

24. Fotokopi Akta Permohonan Kasasi Nomor: 200/G/TF/2024/PTTUN.BDG, telah disesuaikan dengan aslinya diberi tanda TT.I-24;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan Pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 4 Desember 2025 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, untuk menanggukuhkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG, tanggal 05 Mei 2025, terhadap tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Sampai dengan perkara *a quo* diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini, menurut Majelis Hakim tuntutan tersebut harus ditolak. Karena Majelis Hakim pada saat melakukan pemeriksaan setempat (PS), tidak melihat adanya tanda-tanda obyek sengketa akan dieksekusi. Hal ini dapat dilihat dari Turut Tergugat I yang masih menempati dan menguasai obyek sengketa dalam perkara *a quo* ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari para Tergugat selain tentang kewenangan mengadili ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV sebagaimana tersebut di atas ;

Eksepsi Tergugat I

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

A. Eksepsi *Obscuur Libel* atau (Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur).

1. Bahwa, konstruksi hukum gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas atau kabur atau *Obscuur Libel*, karena seperti disebutkan dalam hal surat gugatannya adalah Gugatan Perbutan Melawan Hukum dan kemudian ditegaskan dalam butir 1 gugatannya. Menurut ketentuan hukum sesuai Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum, adalah :

“Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut maka suatu perbuatan dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig*);
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (*schuldelement*);
- d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Unsur-unsur adanya perbuatan melawan hukum tersebut harus terpenuhi semuanya dan merupakan satu kesatuan, sehingga apabila tidak terdapat satu unsur yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut maka gugatannya secara hukum harus dinyatakan batal, tidak sah dan ditolak seluruhnya. Namun faktanya dalam gugatan perkara ini Penggugat sama sekali tidak menguraikan mengenai unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, dan jelas-jelas dalam gugatan perkara ini tidak timbul kerugian yang diderita oleh Penggugat tidak menyatakan timbulnya



kerugian yang diderita oleh Penggugat, karena baik dalam uraian posita maupun petitum gugatannya sama sekali tidak menyebutkan mengenai adanya kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum, sementara berdasarkan Pasal 1365 KUH.Perdata menyatakan bahwa sebab adanya perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur **Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian** ;

2. Dengan demikian, oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Bandung menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard/NO*) ;

B. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*.

1. Bahwa, Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kedudukan hukum sehingga tidak berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena objek sengketa berupa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang bukan milik Penggugat. Baik dalam posita maupun petitum gugatannya tidak ada menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas kedua sertifikat tersebut di atas. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak punya kepentingan hukum atas tanah objek sengketa sejak dilakukannya Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui lelang hak tanggungan. Apalagi sekarang Sertifikat Hak No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang tersebut sudah tercatat atas nama Alvin Farhan Geovando/Tergugat III, yang *nota bene* selaku pemenang lelang yang sah dan dilindungi hukum. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 berbunyi sebagai berikut:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas."

Kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2961 K/PDT/1993 dan M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta 2014, Hal. 438 menyebutkan :

"Yang bertindak sebagai Penggugat bukan orang/pihak yang berhak, sehingga orang/pihak tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat."

2. Bahwa, dengan demikian, oleh karena Penggugat bukan pihak yang berhak atas objek sengketa dalam perkara ini maka sangat beralasan apabila Eksepsi *Persona Standi in Judicio* ini dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak



seluruhnya atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima
(*Niet onvankelijke verklaard/NO*) ;

C. Eksepsi Non Adimpleti Contractus (Penggugat Tidak Melakukan Prestasi).

Bahwa, Penggugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji dengan Tergugat I terhadap perjanjian yang sudah disepakati dan Penggugat yang telah lalai dalam memenuhi kewajiban kepada bank **bjb** (Tergugat I). Bahwa Penggugat juga mengakui dalam dalil-dalilnya di Posita butir 3 atas tidak lancarnya/macet pembayaran angsuran pinjamannya. Tidak lancarnya angsuran Penggugat atas kewajibannya sama saja dengan wanprestasi atau ingkar janji dari akad Perjanjian Kredit. Gugatan demikian jelas mengada-ada, karena Penggugat sendiri tidak memenuhi kewajibannya (tidak ada prestasi) membayar hutang kepada bank selaku Tergugat I. Tergugat I telah memberikan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga secara patut dan memberikan kesempatan agar Penggugat segera menyelesaikan kewajiban atas sisa hutangnya kepada Tergugat I. Demikian oleh karena telah *wanprestasi* dan debitur yang tidak beritikad baik dengan tidak membayar angsuran dan pelunasan pinjaman kredit kepada Tergugat I maka gugatan Penggugat dalam perkara ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

D. Eksepsi *Ne Bis In Idem* / Cacat Formil.

1. Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara ini melanggar asas *Ne Bis in Idem* atau cacat formil, karena materi pokok perkara dan objek sengketa serta para pihak dalam perkara ini sama dengan gugatan perdata yang tercatat dalam register perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. yang telah di putus oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Oktober 2019, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 39/PdtT/2025/PT. Bdg. tanggal 13 Februari 2025 dan sekarang sedang dalam kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No. 24/Pdt/KS/2025/ PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025, dan sampai saat ini belum ada putusan kasasi ;
2. Bahwa, dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg., tersebut baik materi pokok perkara perkara gugatannya maupun para pihaknya adalah sama, yaitu tentang materi pokok perkara mengenai keberatan atas pelaksanaan Lelang Eksekusi atas objek sengketa berupa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang yang dilakukan oleh bank **bjb** selaku Kreditur yang merupakan jaminan kredit atas nama Debitur Ferry



Kurniawan. Dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg. yang bertindak sebagai Penggugat adalah Drs. Budiman (Turut Tergugat I dalam perkara ini), kemudian bank **bjb** (Tergugat I) sebagai Tergugat I dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung (Tergugat II) sebagai Tergugat II serta Ferry Kurniawan/PT. Danapati Mulia (Penggugat) sebagai Turut Tergugat ;

3. Bahwa, oleh karena materi pokok gugatannya sama, yaitu bertujuan agar atas objek sengketa yang sama tidak dilakukan eksekusi, dan para pihaknya pun sama sebagaimana telah disebutkan di atas, serta atas perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg., tersebut nyatanya telah dilakukan upaya hukum banding dan kasasi, secara hukum gugatan dalam perkara ini cacat formil atau nebis in idem ;
4. Dengan demikian, pokok permasalahan mengenai keabsahan lelang dan objek jaminan telah dan/atau sedang diperiksa dalam beberapa perkara sebelumnya, maka gugatan dalam perkara ini secara substansi memiliki kemiripan dengan gugatan-gugatan sebelumnya, sehingga berpotensi melanggar asas ne bis in idem dan cacat formil. Untuk itu agar tidak terjadi tumpang tindih dan menghindari putusan yang berbeda dengan perkara-perkara yang telah ada, sudah seharusnya gugatan dalam perkara ini ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tanggapan Penggugat atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana di dalam Repliknya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Ad A. Eksepsi Obscuur Libel

Menimbang, bahwa secara teori betul yang disampaikan oleh Tergugat I bahwa gugatan perbuatan melanggar hukum sebagaimana di atur di dalam Pasal 1365 KUH. Perdata memiliki unsur-unsur sebagaimana diuraikan oleh Tergugat I. Namun demikian menurut hemat Majelis Hakim karena gugatan perbuatan melanggar hukum itu sendiri Adalah yang menjadi permasalahan pokok perkara, yang justeru akan dibuktikan nantinya dalam tahap pembuktian. Sehingga apakah benar ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh para Tergugat atau khususnya Tergugat I atau tidak, baru dapat diketahui setelah adanya proses pembuktian. Dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat I sudah memasuki materi pokok perkara. Padahal yang dimaksud dengan pengertian eksepsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 136 HIR., Adalah suatu keberatan formal dari Tergugat atas gugatan penggugat yang tidak menyangkut pokok persoalan / perkara, melainkan cacat formal gugatan.



Tujuannya agar pengadilan tidak perlu memeriksa materi pokok perkara dan langsung menjatuhkan putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard* / NO) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat I harus ditolak ;

Ad B. Eksepsi *Persona Standi in Judicio*

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* atau kedudukan hukum sehingga tidak berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena objek sengketa berupa SHM No. 1421/Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302/Kelurahan Burangrang bukan milik Penggugat. Baik dalam posita maupun petitum gugatannya tidak ada menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas kedua sertifikat tersebut di atas. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak punya kepentingan hukum atas tanah objek sengketa sejak dilakukannya Pendaftaran dan Pencatatan Peralihan Hak melalui lelang hak tanggungan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa betul antara Penggugat dengan obyek sengketa berupa sebuah bangunan yang berada di atas tanah dengan SHM No. 1421 / Kelurahan Burangrang dan SHM No. 1302 / Kelurahan Burangrang bukan milik Penggugat. Akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim hal tersebut tidak berarti antara Penggugat dengan obyek sengketa tidak memiliki hubungan hukum. Jika diperhatikan asal mula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Adalah masalah pinjam uang dengan jaminan berupa tanah dan bangunan, yang mana obyek sengketa Adalah jaminan kredit yang diberikan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selaku pihak penjamin untuk Penggugat. Permasalahannya sekarang obyek sengketa telah berpindah tangan ke pihak ke 3 yaitu Tergugat III. Justeru adanya proses berpindah tangannya obyek tersebut yang dipermasalahan yang dinilai oleh pihak Penggugat tidak sah. Dengan demikian antara Penggugat dengan obyek sengketa, menurut pendapat Majelis Hakim tetap memiliki hubungan hukum, sehingga Penggugat mempunyai *persona standi in judicio* dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I harus ditolak ;

Ad C. Eksepsi *Non Adimpleti Contractus* (Penggugat Tidak Melakukan Prestasi)



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim Adalah berbeda permasalahan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo*. Bahwa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tentang obyek sengketa yang telah dijadikan agunan dalam perkara hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana Tergugat I telah menjual Lelang melalui Tergugat II obyek sengketa, padahal proses perkara di Pengadilan belum selesai, yakni putusan Pengadilan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, akan tetapi Tergugat I melalui Tergugat II telah melakukan penjualan Lelang terhadap obyek sengketa yang dijadikan agunan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I tidak relevan dengan materi pokok perkara *a quo*. Oleh karena itu eksepsi Tergugat I harus ditolak ;

Ad D. Eksepsi *Ne Bis In Idem*/Cacat Formil.

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi Tergugat I harus ditolak, dengan bahwa perkara perdata yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung yaitu perkara Nomor 477/Pdt.G/e-court/2018/PN. Bdg., meskipun telah diputus oleh Pengadilan, namun putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Perkara No. 477/Pdt/e-court/2018/PN Bdg sampai saat ini masih dalam proses Upaya hukum kasasi, dan belum diputus oleh Mahkamah Agung. Dengan perkataan lain tidak ada *Ne bis in idem* dalam perkara *a quo*. Karena salah syarat dari adanya keadaan *Ne bis in idem* Adalah putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II ;

Eksepsi Tergugat II

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

A. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

1. Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat II harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat II di dalam surat gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru karena tidak dikaitkan dengan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat, yang merupakan instansi atasan dari Tergugat II.



2. Bahwa KPKNL Bandung bukanlah merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri, melainkan badan yang merupakan bagian dari badan hukum yang disebut Negara, dimana salah satu instansi atasan dari Tergugat II adalah Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat. Oleh karena itu, Tergugat II apabila dituntut dalam perkara perdata di muka Peradilan Umum maka harus dikaitkan dengan badan hukum induknya dan instansi atasannya.
3. Bahwa kekeliruan tersebut tampak pada halaman 2 (dua) angka 2 (dua) dalam surat gugatan Penggugat, dimana Penggugat didalam menyebutkan persoon Tergugat II pada surat gugatannya yang langsung ditujukan kepada Kepala KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan Pemerintah Republik Indonesia, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat selaku (instansi) atasan Tergugat II.
4. Bahwa penyebutan tersebut di atas adalah keliru dan tidak tepat karena KPKNL Bandung bukanlah merupakan suatu institusi yang berdiri sendiri, melainkan suatu institusi yang merupakan bagian dari suatu institusi yang disebut Negara, yang dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bertanggung jawab kepada atasannya. Oleh karena itu, dalam hal adanya tuntutan di Pengadilan juga harus dikaitkan dengan unit atasannya tersebut.
5. Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Tergugat II tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bandung tanpa mengkaitkan instansi atasannya adalah keliru dan tidak tepat karena Tergugat II tidak mempunyai kualitas untuk dapat dituntut dimuka Peradilan Umum tanpa dikaitkan dengan Badan Hukum induknya/atasannya tersebut. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan *a quo* kurang sempurna, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Ontvankelijk Verklaard). Hal ini sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat.

B. Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)



1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, formulasi Gugatan tidak jelas, padahal agar Gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil Gugatan harus terang, jelas, dan tegas (**Duidelijk**).
2. Bahwa esensi pokok Gugatan Penggugat tersebut adalah mengenai Tindakan para Tergugat dan Turut Tergugat yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi setelah dicermati dalam Posita maupun Petitum Gugatannya tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat yang menggambarkan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat khususnya oleh Tergugat II.
3. Bahwa ketidakjelasan dan kekaburan Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut juga dapat terlihat dari formulasi Gugatan yang tidak tersusun dengan baik antara Posita dengan Petitum Gugatan, sehingga tidak menggambarkan kronologis dan/atau peristiwa hukum yang sebenarnya. Baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II. Penggugat hanya mendalilkan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melaksanakan lelang yang diajukan oleh PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk, Cabang Tamansari, tanpa menjelaskan dasar hukum dan peraturan perundangan apa yang telah dilanggar oleh Tergugat II sehingga dapat dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap (Hukum Acara Perdata, 2008: hal 66):
“Petitum Gugatan harus sejalan dengan dalil Gugatan. Dengan demikian, Petitum mesti berkesesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi di antaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan mengandung cacat formil, sehingga Gugatan dianggap kabur (obscur libel). ..., oleh karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.
5. Bahwa pendapat di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 18 Desember 1982, yang memuat



pertimbangan: "...karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima

6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dengan jelas menyebutkan perbuatan melawan hukum seperti apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II sehingga mengakibatkan gugatan a quo menjadi tidak jelas dan kabur, maka oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II sebagai berikut :

Ad A. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi Tergugat II harus ditolak. Betul Negara adalah bentuk organisasi kekuasaan yang terbesar yang terbagi-bagi dalam berbagai organ negara yang meliputi legislatif, eksekutif dan yudikatif . Kekuasaan dari organ-organ negara tersebut selanjutnya terbagi-bagi lagi dengan pendelegasian kekuasaan dari Tingkat pusat sampai tingkat daerah. Dengan adanya pendelegasian wewenang tersebut, seluruh kekuasaan Negara habis terbagi. Karena itu masing-masing organ negara mempunyai kewenangan masing-masing dengan batas-batas tertentu. Dalam kasus ini Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan salah satu organ negara yang telah diberikan kewenangan berdasarkan pendelegasian dari organ yang ada di atasnya, yang puncaknya Adalah Negara. Karena KPKNL merupakan organ negara yang telah menerima kekuasaan berdasar pendelegasian, maka KPKNL bertanggung jawab atas kewenangan yang diterimanya dari Negara. Seperti halnya Presiden, Gubernur, Bupati / Walikota semuanya telah mempunyai kekuasaan atau wewenang berdasarkan pendelegasian, karena masing-masing dapat digugat secara sendiri-sendiri ;eberdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut, maka eksepsi dari Tergugat II harus ditolak ;

Ad B. Eksepsi Gugatan yang diajukan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan Tergugat II, karena persoalan yang sebenarnya dalam perkara a quo adalah perbuatan Tergugat II yang telah melaksanakan penjualan Lelang terhadap

penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada



diasasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang ; Bahwa Penggugat mempersoalkan penjualan obyek sengketa oleh Tergugat II dengan alasan bahwa dasar hukum yaitu berupa putusan Pengadilan yang memenangkan Tergugat I belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 447.... Masih dalam tahap Upaya hukum di Tingkat kasasi, dan belum ada putusannya dari Mahkamah Agung, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang tetap ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim tidak sependapat dengan Tergugat II dan menilai bahwa gugatan Penggugat tidak mengandung kekaburan atau tidak jelas, dan karena itu eksepsi Tergugat II harus ditolak ;

Eksepsi Tergugat IV

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat IV pada pokoknya berisikan hal-hal sebagai berikut :

A. Gugatan Salah Subyek (*Error In Persona*)

Bahwa, pokok perkara gugatan Penggugat adalah gugatan terhadap Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No.3221/08.01/2024, sehingga gugatan Penggugat ini adalah murni perkara perdata antara Penggugat dengan Tergugat II yang tidak ada keterkaitannya dengan Tergugat IV dan telah terbukti pula baik pada Posita maupun Petitum dalam surat Gugatan Penggugat tidak terdapat perbuatan Tergugat IV yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, maka Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libele*)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat adalah Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No.3221/08.01/2024 antara Penggugat dengan Tergugat II. Bahwa pokok gugatan Penggugat Risalah Lelang tanggal 08 November 2024 No.3221/08.01/2024 antara Penggugat dengan Tergugat II, yang menjadi objek gugatan berupa tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No.1302/Kelurahan Burangrang yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota



Bandung dan Sertipikat Hak Milik No.1421/Kelurahan Burangrang yang terletak di Jl. Emong No.17, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

Bahwa apa yang disampaikan dalam gugatan Penggugat tersebut sangat keliru dan tidak relevan karena Tergugat IV tidak masuk dalam perjanjian dan tidak ada kaitan dengan tupoksi Tergugat IV. Mengenai tugas pokok Tergugat IV antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Ad A. Gugatan Salah Subyek (*Error In Persona*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut harus ditolak. Karena jika dilihat dari dalil-dalil gugatan Penggugat, ditariknya Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah karena perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan balik nama sertipikat hak milik atas obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III. Dengan demikian terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat IV sehingga cukup beralasan jika Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat IV harus ditolak ;

Ad B. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libele*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat IV tidak beralasan. Karena ditariknya Tergugat IV dalam perkara *a quo* sudah cukup jelas yaitu perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan balik nama terhadap obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III. Karena itu gugatan Penggugat cukup jelas dan tidak kabur ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Tergugat IV harus ditolak ;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

(1). Bahwa Penggugat pada tanggal 31 Juli 2016 mempunyai hutang sebesar Rp.22.314.581.932,- (dua puluh dua milyar tiga ratus empat belas juta lima ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 80513/ADD/TAM-Krd/2010 ADDENDUM, Nomor : 61, tanggal 31 Juli 2016 kepada Tergugat I ;

(2). Bahwa untuk menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I. Penggugat telah menjaminkan beberapa tanah dan bangunan adalah berupa :

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ;
2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat ;

Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ;

3. **Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**
4. **Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**

Setempat terletak dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, 1302

(3). Bahwa Penggugat mengalami macet usahanya akhirnya Tergugat I telah melakukan penjualan secara lelang terhadap aset milik Penggugat untuk membayar hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ;

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat ;

Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ;

(4). Bahwa atas penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan poin 3 tersebut. Sehingga hutang Penggugat kepada Tergugat menjadi sebesar Rp. 11.854.457.933,- (sebelas milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah), berdasarkan Surat Tergugat I, tanggal 4 Mei 2017, sebagaimana telah disampaikan kepada Penggugat ;

(5). Bahwa Tergugat I pada tanggal 6 November 2018, telah memberitahukan kepada Penggugat. Dimana Tergugat akan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa :

1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;

2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;

(6). Bahwa kemudian Turut Tergugat I yang merasa Jaminan sebagaimana tersebut dalam posita gugatan poin (5) diatas akan dilakukan lelang oleh Tergugat. Selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan upaya hukum mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung, Kls.IA Khusus, pada tanggal 21 November 2018, tercatat dalam register perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Dimana Penggugat ditarik sebagai pihak Turut Tergugat. Dimana maksud dan tujuan gugatan yang diajukan Turut Tergugat I. Agar supaya objek yang dijaminan atas hutang Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) diatas untuk tidak dilakukan Penjualan secara lelang oleh Tergugat II atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I ;



(7). Bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan upaya hukum gugatan. Juga telah mengajukan keberatan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti telah mengirimkan **surat permohonan Keberatan pada intinya untuk membatalkan lelang sesuai surat yang telah dikirim** oleh Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat II secara langsung dan diterima tanggal , 04 November 2024, dan telah memberikan Jawaban kepada Penggugat tidak akan membatalkan lelang terhadap objek tanah hak milik Penggugat, berupa **Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung, Nomor : S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, tentang keberatan lelang SHM No.1421 dan SHM No.1302 an. Budiman ;**

(8). Bahwa upaya hukum Turut Tergugat I terhadap perkara Nomor : **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;**

(9). Bahwa selain itu pula Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 03 Oktober 2024, pada tanggal 24 November 2024 dan tanggal 26 Desember 2024, telah mengajukan pemblokiran dan/-atau pencegahan untuk tidak dilakukan peralihan hak terhadap :

- 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penangung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**
- 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penangung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;**

Akan tetapi Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum telah melakukan balik nama kepada Tergugat III. Padahal menurut ketentuan hukum objek yang masih dalam proses sengketa tidak dapat dilakukan balik nama kepada pihak mana pun termasuk jual beli terhadap objek sengketa dalam perkara **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan a quo perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;

(10). Bahwa secara melawan hukum Tergugat II telah melakukan memaksakan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan yang masih dalam sengketa sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (6), pada tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang, yang diterbitkan, tanggal 08 November 2024, Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel.Burangrang dan SHM No.1302/Kel.Burangrang an.Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) tersebut ;

(11). Bahwa penjualan lelang objek jaminan yang dilakukan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Dimana Tergugat II telah melanggar ketentuan **pasal 47 Hal lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c yang menjadi dasar Pejabat Lelang melakukan pembatalan atas lelang yang akan dilaksanakan meliputi yang berbunyi sebagaimana huruf (c) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Thun 2023, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang**;

(12). Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang secara hukum bertentangan oleh Turut Tergugat I telah dilakukan upaya hukum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, terdaftar dalam Register perkara Nomor : 200/G/TF/2024/PTUN.BDG, dan telah diputus pada tanggal 08 Mei 2025 dan Turut Tergugat II telah melakukan upaya hukum banding, tercatat dalam Akta Permohonan Banding perkara Nomor 200/G/TF/2024/PTUN.BDG, tanggal 14 Mei 2025. Dimana Tergugat II ditarik sebagai Tergugat dan Tergugat III tidak mempergunakan hak jawabnya dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ;

(13). Bahwa selain melanggar Peraturan Lelang sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (10) di atas. Juga telah melanggar secara hukum cacat jual belinya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH PERDATA

adalah: Kesepakatan para pihak, Kecakapan para pihak, Suatu pokok persoalan tertentu, Suatu sebab yang tidak terlarang ; Syarat pertama dan



kedua disebut syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif ;

Penjelasan :

- Syarat subjektif menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.
- Syarat objektif menyangkut objek perjanjian.
- Kesepakatan harus tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
- **Perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.**
- **Perjanjian tidak boleh dilarang oleh undang-undang.**

Hal ini objek sengketa a quo tidak boleh dilarang dilakukan lelang oleh Peraturan Lelang sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat maupun oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara a quo ; -----

- **Jika tujuan perjanjian melanggar hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum**

Proses lelang perkara a quo melanggar hukum karena objek yang dijual belikan dan/-atau dijual secara lelang tersebut cacat hukum karena objek sengketa a quo dilarang untuk dijualbelikan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena objek sengketa a quo batal dilakukan jual beli ;

(14). Bahwa jual beli yang dilakukan secara lelang pada tanggal 08 November 2024, berdasarkan Risalah Lelang, yang diterbitkan, tanggal **08 November 2024, Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang tersebut harus dibatalkan secara hukum ;

(15). Bahwa terhadap balik nama sertifikat hak milik sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (13) kepada Tergugat III yang dilakukan oleh Tergugat IV Hukum haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencoretan Balik Nama tersebut pada Buku Tanah sebagaimana tersedia di Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

(16). Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang kuat, sehingga kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Para



Tergugat, dan karena Para Tergugat terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Maka agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, agar berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yaitu berupa :

Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel.Burangrang dan SHM No.1302/Kel.Burangrang an.Tergugat III, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat ;

(17). Bahwa Penggugat sangatlah beralasan hukum berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas karena dalam keadaan mendesak mohon kiranya kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, berkenan kiranya untuk menangguhkan eksekusi pengosongan yang dimohonkan oleh Tergugat III, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kls.IA Khusus, Nomor 23/PDT/EKS/RL/2025/PN.BDG, tanggal 05 Mei 2025, terhadap tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Sampai dengan perkara *a quo* diperiksa dan diadili sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, para Tergugat telah menyangkalnya. Karena itu menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 25 ;

Menimbang, bahwa apakah berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, pihak Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti dari Penggugat apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan fakta-fakta hukum apa saja yang telah terungkap di persidangan berdasarkan dari jawab-menjawab para pihak yang tidak disangkal kebenarannya oleh kedua belah pihak, yaitu hal-hal sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat I ada hubungan hukum dimana Penggugat pada tanggal 31 Juli 2016 mempunyai hutang sebesar Rp.22.314.581.932,- (dua puluh dua milyar tiga ratus empat belas juta lima ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh dua rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 80513/ADD/TAM-Krd/2010 ADDENDUM, Nomor : 61, tanggal 31 Juli 2016 kepada Tergugat I ;
- Bahwa untuk menjamin hutang Penggugat kepada Tergugat I. Penggugat telah menjaminkan beberapa tanah dan bangunan adalah berupa :
 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ;
 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat ;
Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ;
 3. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
 4. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
Setempat terletak dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, 1302
- Bahwa Penggugat mengalami macet usahanya akhirnya Tergugat I telah melakukan penjualan secara lelang terhadap aset milik Penggugat untuk membayar hutang Penggugat kepada Tergugat I adalah berupa :
 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3598/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat dan ;
 3. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3608/Kelurahan Gumuruh, tercatat atas nama Penggugat ;
Setempat terletak dikenal di Kelurahan Gumuruh, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas penjualan secara lelang barang jaminan Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan poin 3 tersebut. Sehingga hutang Penggugat kepada Tergugat menjadi sebesar Rp. 11.854.457.933,- (sebelas milyar delapan ratus lima puluh empat juta empat ratus lima puluh tujuh ribu sembilan ratus tiga puluh tiga rupiah), berdasarkan Surat Tergugat I, tanggal 4 Mei 2017, sebagaimana telah disampaikan kepada Penggugat ;
- Bahwa Tergugat I pada tanggal 6 November 2018, telah memberitahukan kepada Penggugat. Dimana Tergugat akan melakukan penjualan secara lelang atas barang jaminan berupa :
 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
- Bahwa kemudian Turut Tergugat I yang merasa Jaminan sebagaimana tersebut dalam posita gugatan poin (5) diatas akan dilakukan lelang oleh Tergugat. Selanjutnya Turut Tergugat I telah melakukan upaya hukum mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bandung, Kls.IA Khusus, pada tanggal 21 November 2018, tercatat dalam register perkara Nomor : 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg. Dimana Penggugat ditarik sebagai pihak Turut Tergugat. Dimana maksud dan tujuan gugatan yang diajukan Turut Tergugat I. Agar supaya objek yang dijaminan atas hutang Penggugat sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (5) diatas untuk tidak dilakukan Penjualan secara lelang oleh Tergugat II atas permohonan lelang yang diajukan Tergugat I ;
- Bahwa Turut Tergugat I selain mengajukan upaya hukum gugatan. Juga telah mengajukan keberatan lelang yang ditujukan kepada Tergugat I sebagaimana terbukti telah mengirimkan **surat permohonan Keberatan pada intinya untuk membatalkan lelang sesuai surat yang telah dikirim** oleh Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya kepada Tergugat II secara langsung dan diterima tanggal , 04 November 2024, dan telah memberikan Jawaban kepada Penggugat tidak akan membatalkan lelang terhadap objek tanah hak milik Penggugat, berupa **Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Bandung, Nomor : S.861 0/KNL.0801/2024, tanggal 04 November 2024, tentang keberatan lelang SHM No.1421 dan SHM No.1302 an. Budiman ;**

Halaman 84 dari 92 Putusan Perdata Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 84



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa upaya hukum Turut Tergugat I terhadap perkara Nomor : **477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg**, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan *a quo* perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;
- Bahwa selain itu pula Turut Tergugat I melalui kuasa hukumnya pada tanggal 03 Oktober 2024, pada tanggal 24 November 2024 dan tanggal 26 Desember 2024, telah mengajukan pemblokiran dan/-atau pencegahan untuk tidak dilakukan peralihan hak terhadap :
 1. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Kel. Burangrang tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
 2. Sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1302/Kel. Burangrang, tercatat atas nama Drs. Budiman (Turut Tergugat I) sebagai Penanggung Hutang yang telah mendapat persetujuan dari Turut Tergugat II ;
- Bahwa benar Tergugat IV telah melakukan balik nama terhadap obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I kepada Tergugat III;
- Bahwa benar dalam perkara No. 477/Pdt.G/e-court/2018/PN.Bdg, telah dilakukan upaya hukum banding dan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Permohonan Kasasi Tercatat No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg, tanggal 14 Maret 2025. Sampai saat gugatan *a quo* perkara Permohonan Pemeriksaan Kasasi belum adanya putusan ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas, menurut pendapat Majelis Hakim tergambar dari adanya bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, juga tergambar dari adanya alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Dengan demikian bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak perlu dipertimbangkan lagi secara satu persatu. Karena sudah jelas fakta hukumnya yang diakui oleh kedua belah pihak dalam perkara *a quo* sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa permasalahannya atau yang menjadi sengketa kedua belah pihak adalah menurut Penggugat dari fakta-fakta hukum tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dianggap telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melanggar hukum (PMH). Sedangkan menurut pendapat para Tergugat, tidak ada sama sekali perbuatan melanggar hukum (PMH) ;

Menimbang, bahwa sekarang saatnya Majelis Hakim menilai pendapat siapakah secara hukum yang benar, apakah pendapat Penggugat ataukah pendapat para Tergugat sesuai dengan kedudukannya masing-masing ? Atau secara tegas dapat dirumuskan apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan penjualan lelang terhadap barang agunan berupa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang bersertipikat yang menjadi obyek sengketa dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigheid*) ataukah tidak ? Demikian pula apakah perbuatan Tergugat IV yang telah melakukan balik nama terhadap obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum ataukah tidak ?

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penjualan Lelang terhadap 2 (dua) bidang tanah dan bangunan berdasarkan pada adanya Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 447/Pdt G/e-court/2018/PN Bdg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 39/Pdt/2025/PT Bdg dimana dalam putusan tersebut Penggugat telah dinyatakan wanprestasi. Sehingga atas dasar putusan Pengadilan Negeri Bandung Jo putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut Tergugat I telah mengajukan proses Lelang terhadap agunan (obyek sengketa) milik Turut Tergugat I dan Tergugat II selaku penjamin ;

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Tergugat I, lalu Tergugat II melaksanakan proses Lelang terhadap obyek sengketa dan berdasarkan **Risalah Lelang, yang diterbitkan, tanggal 08 November 2024, Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada diatasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkon, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang terbukti di persidangan, bahwa perkara perdata nomor 477/Pdt G/e-court/2018/PN Bdg yang menjadi dasar penjualan Lelang terhadap obyek sengketa masih tahap proses Upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung, dan sampai saat perkara a quo diperiksa dan diputus, putusan Mahkamah Agung mengenai kasasi perkara No.24/Pdt/KS/2025/PN.Bdg tanggal 14 Maret 2025 belum ada putusannya. Dengan demikian putusan perkara nomor 477/Pdt G/e-court/2018/PN Bdg., belum memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan atau dieksekusi ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu proses penjualan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat I melalui bantuan Tergugat II tidak boleh dilakukan. Dengan perkataan lain perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menjual Lelang barang agunan dimana perkaranya masih diproses di Pengadilan dan putusannya belum mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatigeheid*) ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka segala proses lanjutannya terhadap obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah. Demikian pula perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah melakukan proses balik nama terhadap obyek sengketa dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatigeheid*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim pihak Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dari para Tergugat apakah para Tergugat berhasil melemahkan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas ?

Menimbang, bahwa di atas Majelis Hakim telah menjelaskan bahwa fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan tidak ada perselisihan antara Penggugat dan para Tergugat, sehingga baik bukti-bukti dari Penggugat dan bukti-bukti para Tergugat dianggap telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim. Sehingga yang menjadi permasalahan atau yang menjadi sengketa di antara ke dua belah pihak adalah Dimana menurut Penggugat proses penjualan Lelang terhadap obyek sengketa, dan proses balik nama dinilai telah melanggar hukum, dengan alasan karena putusan pengadilan negeri Bandung yang menjadi dasar hukum penjualan Lelang obyek sengketa belum mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan sebaliknya pihak para Tergugat berpendapat bahwa dalam proses penjualan Lelang dan balik nama terhadap obyek sengketa tidak pelanggaran hukum ;

Menimbang, bahwa di atas Majelis Hakim telah mempertimbangkan pendapat yang mana yang benar di antara pendapat Penggugat dan para Tergugat, bahwa pendapat Penggugatlah yang menurut pendapat Majelis Hakim yang benar secara hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan tersebut di atas, maka menurut pendapat Majelis Hakim para Tergugat tidak berhasil melemahkan dalil-dalil gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dinilai telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka akan dipertimbangkan tuntutan Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat sebagaimana yang diminta dalam petitum gugatan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 2 yang meminta agar menyatakan Sita Jaminan atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an.Tergugat III, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tersebut dalam posita gugatan point (16) di atas yang dilakukan sah dan berharga. Terhadap tuntutan ini Majelis Hakim berpendapat, karena selama proses pemeriksaan perkara a quo, Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan surat penetapan sita jaminan, maka tuntutan Penggugat tersebut tidak relevan lagi, dan karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 3 yang meminta agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, mengenai tuntutan tersebut menurut Majelis Hakim cukup beralasan untuk dikabulkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas bahwa perbuatan para Tergugat berupa menjual Lelang dan balik nama terhadap obyek sengketa telah dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 4 yang meminta agar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 tersebut, menurut Majelis Hakim bahwa sebagai konsekuensi dinyatakannya perbuatan Tergugat I dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dalam proses penjualan Lelang terhadap obyek sengketa sebagai perbuatan melanggar hukum, maka surat yang dikeluarkan oleh Tergugat II yaitu **Risalah Lelang Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang harus dinyatakan tidak sah atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan demikian tuntutan Penggugat tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 5 yang meminta agar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap balik nama kepada Tergugat III, yang dilakukan Tergugat IV terhadap SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Tergugat III. Terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim berpendapat, karena pada tuntutan sebelumnya Tergugat III dan Tergugat IV dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka sebagai konsekuensinya perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian tuntutan Penggugat tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 6 yang meminta agar memerintahkan Tergugat IV untuk melakukan pencoretan dalam Buku Tanah SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang dalam Buku Tanah yang tersedia. Terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim berpendapat cukup alasan untuk dikabulkan, karena Tergugat IV telah dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum, sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV melakukan balik nama terhadap obyek sengketa tidak sah ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 yang meminta agar menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan *a quo*. Terhadap tuntutan Penggugat tersebut menurut pendapat Majelis Hakim layak dikabulkan karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, bahwa para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melanggar hukum (PMH) sehingga harus mematuhi isi putusan ini ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat pada petitum nomor 8 yang meminta agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara terlebih dahulu (Serta Merta), walaupun terhadapnya diadakan perlawanan,



banding ataupun kasasi. Terhadap tuntutan Penggugat tersebut Majelis Hakim tidak dapat mengabulkan karena putusan serta merta hanya dapat dikabulkan jika ada alasan-alasan yang sangat khusus dan urgen sekali. Sedangkan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim tidak melihat adanya alasan dan urgensi tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, dan menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa karena dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat dikabulkan, sementara itu para Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan pada diktum putusan nanti ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi para Tergugat seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum penjualan secara lelang yang dilaksanakan tanggal 08 November 2024, berdasarkan **Risalah Lelang Nomor : 3221/08.01/2024**, tentang Pemenang Lelang atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, berdasarkan SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang an. Budiman, setempat dikenal dengan Jalan Emong No.17 Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung Provinsi Jawa Barat, Tergugat III selaku Pemenang Lelang ;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap perbuatan balik nama yang dilakukan Tergugat IV terhadap SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel.



Burangrang dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III ;

5. Menghukum Tergugat IV untuk melakukan pencoretan dalam Buku Tanah yang tersedia mengenai perbuatan balik nama terhadap SHM No.1421/Kel. Burangrang dan SHM No.1302/Kel. Burangrang dari atas nama Turut Tergugat I menjadi atas nama Tergugat III ;
6. Menghukum Para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan *a quo* ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar biaya perkara sebesar Rp1.846.500,00 (satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah)
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Senin, tanggal 15 Desember 2025, oleh kami, Gandung, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua , Tongani, S.H., M.H. dan Novian Saputra, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung Nomor 238/Pdt.G/2025/PN Bdg tanggal 27 Mei 2025, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 18 Desember 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nok Rohayati, SH.MH., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Para Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tongani, S.H., M.H.

Gandung, S.H., M.Hum

Novian Saputra, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Nok Rohayati, SH.MH.



Perincian Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp30.000,00
Biaya Pemeriksaan	: Rp150.000,00
Biaya Panggilan Sidang	: Rp614.500,00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.932.000,00
PNBP	: Rp100.000,00
Materai	: Rp10.000,00
<u>Redaksi</u>	<u>: Rp10.000,00</u>
Jumlah	: Rp1.846.500,00

(satu juta delapan ratus empat puluh enam ribu lima ratus rupiah).

