



**PUTUSAN**

**Nomor 207/PDT/2024/PT SMR**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat Banding secara *e-court* telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**AZHARI HALIM TIKA**, pekerjaan Direktur PT. Novita Graha Mulia, beralamat di Jalan MT. Haryono Kompleks Ruko Taman Sari Bukit Mutiara (WIKI) Blok A-1 RT. 16 Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Bambang Wijanarko, S.H., CIL., H. Ali Munawar, S.H., Rudy Simanjuntak, S.H., Rianto A. Panjaitan, S.H., M.H., Muhammad Ardhi Huzaifah, S.H., dan Harcan, S.H., Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "BW & PARTNERS" beralamat di Kompleks WIKI Blok C-5 No. 6 RT.15 Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 13 November 2023 dibawah Register Nomor. 1194/SK/XI/2023/PN. Bpp. **Sebagai Pembanding semula Penggugat;**

**Lawan:**

**1. PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946 (PERSERO) SENTRA KREDIT KECIL**, beralamat di Jl. Jenderal Sudirman No. 37 Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Efendi Dwi Prasetyo, Frengky Arianto Simamora, Suwaskito Wahyuning Aji Nugroho, Deasty Selpamorita, Ratna Yuniati dan Tadila Fadil, masing-masing sebagai Pegawai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk yang memilih berkedudukan di PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Kantor Wilayah Representative Jalan MT. Haryono Ruko Bukit Damai Indah Blok I No. 7-8, Balikpapan, Kalimantan Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor W09/1/248/R tanggal 23 November 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 November

*Halaman 1 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT SMR*



2023 dibawah Register Nomor 1336/SK/2023/PN. Bpp. **sebagai Terbanding I semula Tergugat I;**

**2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL),**

beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 2, Jl. Jenderal Ahmad Yani No. 68 Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Adi Suharma, Mahdi, Dwi Ariadi, Cahyo Windu Wibowo, Rizky Imaddudin, Agus Khairi Pratama Putra, Sulastri, Bagus Budi Prayogi, Rachel Jameria, Augustniarta Sihite dan Fitri Arum Sari, Kesemuanya adalah Aparatur Sipil Negara pada Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah DJKN Kalimantan Timur dan Utara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) Balikpapan, beralamat di Gedung Keuangan Negara Lantai 2 Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 68 Kota Balikpapan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-18/MK.6/WKN.13/2023 tanggal 27 November 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 07 Desember 2023 dibawah register Nomor 1367/SK/XII/2023/PN Bpp. Sebagai **Terbanding II** semula

**Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 207/PDT/2024/PT SMR tanggal 23 Oktober 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di Tingkat Banding;
- Membaca berkas perkara serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 5 September 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

*Halaman 2 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT SMR*



- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp388.000,00 (tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 5 September 2024 secara e litigasi dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II. Kuasa Penggugat dengan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 13 November 2023 dengan Nomor Register 1194/SK/XI/2023/PN Bpp mengajukan permohonan Banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp, tanggal 17 September 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada pihak Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 September 2024, kepada pihak Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 September 2024;

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut disertai dengan Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana dalam Akta Tanda Terima Memori Banding Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp pada tanggal 25 September 2024 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, sebagaimana masing-masing dalam Relas Pemberitahuan Memori Banding (surat tercatat) tanggal 26 September 2024;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat tersebut, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding sebagaimana dalam Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding Elektronik tanggal 8 Oktober 2024, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Kontra Memori Banding tanggal 10 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa Para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana dalam Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas tanggal 16 Oktober 2024;



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan, oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
2. Majelis Hakim Tidak melakukan peninjauan objek sengketa;
3. Majelis Hakim telah keliru menilai Bukti T.I-32 dan bukti T.I-33;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 310/Pdt.G/2023/ PN Bpp.
3. Mengabulkan seluruh permohonan Pembanding / Penggugat sebagai berikut:
  - 1) Menyatakan bahwa Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala konsekuensi hukumnya;
  - 2) Menyatakan benar bahwa Pembanding / Penggugat adalah penerima kredit usaha dari Tergugat I sesuai dengan surat akad kredit No. 2008/SKC-BPC/015 dan No. 2008/SKC-BPC/057.
  - 3) Memerintahkan Terbanding I / Tergugat I dan Terbanding II / Tergugat II untuk menghentikan proses lelang objek sengketa sampai dengan adanya Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
  - 4) Memerintahkan Terbanding I / Tergugat I untuk melakukan penyesuaian harga taksasi objek sengketa sesuai dengan kondisi bangunan dan harga pasar yang terkini;
  - 5) Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding / Penggugat adalah sah menurut hukum;
  - 6) Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar Bij Voorraad*);



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

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya Terbanding I semula Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil Pembanding dalam Memori Banding dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 05 September 2024 telah tepat dan berlandaskan keadilan, karena dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan tidak satupun bukti-bukti surat maupun keterangan/ Pernyataan saksi yang diajukan oleh Pembanding dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga Terbanding I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Putusan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 05 September 2024 telah mengemukakan pertimbangan hukumnya secara jelas dan berlandaskan pada fakta hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana uraian pertimbangan hukum pada halaman 39 sampai dengan halaman 44;
3. Bahwa dapat Terbanding I sampaikan dalil-dalil yang diuraikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 1 – 5 adalah dalil-dalil pengulangan pada gugatan sebelumnya dan dalil-dalil pembanding tersebut telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan;
4. Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat terang dan meyakinkan Terbanding I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, mengingat lelang eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan kredit Pembanding telah dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Bahwa Terbanding I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:
  - Menolak permohonan Banding dan memori Banding Pembanding untuk seluruhnya;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 310/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 05 September 2024;

Halaman 5 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT SMR





- Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari berkas perkara a quo beserta surat-surat yang terlampir, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 05 September 2024, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara a quo, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Jawaban yang disampaikan telah mengajukan Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur / tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum (*obscuur libel*) serta gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak mengikutsertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II juga telah mengajukan Eksepsi mengenai gugatan Penggugat *error in persona* karena Terbanding II semula Tergugat II tidak ada hubungannya dengan perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I dan gugatan *prematur* karena proses penjualan lelang sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat masih dalam status tidak ada penawaran;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya menyatakan bahwa terkait eksepsi gugatan Penggugat kabur / tidak jelas yang dikarenakan Penggugat sebagai Debitur yang dalam gugatannya mengaku sebagai Direktur PT. Novita Graha Mulia dan juga selaku Pemberi Hak Tanggungan jelas-jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 6 jo Pasal 14 (2,3) jo Pasal 20 (1) huruf a dan b, serta dalil Penggugat yang menuntut untuk menghentikan proses lelang eksekusi hak tanggungan padahal faktanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang eksekusi hak tanggungan sudah dilaksanakan pada tanggal 21 November 2023, hal tersebut sudah masuk materi pokok perkara sehingga sudah sepatutnya eksepsi tersebut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat untuk menyatakan Eksepsi mengenai gugatan kabur / tidak jelas yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tersebut diatas sudah sepatutnya untuk ditolak karena sudah masuk dalam materi pokok perkara dan harus dibuktikan oleh Terbanding I semula Tergugat I baik dengan bukti surat maupun saksi. Dalil Pembanding semula Penggugat sebagai Direktur PT. Novita Graha Mulia dan pemberian hak tanggungan oleh Pembanding semula Penggugat serta adanya perbuatan melawan hukum adalah termasuk materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa pada hakekatnya gugatan dinyatakan jelas dan tidak kabur apabila dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) adalah jelas memuat hubungan hukum antara Penggugat dengan materi obyek yang disengketakan, antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau objek sengketa. Sedangkan yang dimaksud dengan dasar fakta adalah adanya fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara maupun dengan pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I mengenai gugatan kabur / gugatan tidak jelas haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak mengikutsertakan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan sebagai pihak dalam perkara ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Penggugat mengetahui siapa yang dirasa telah melanggar haknya dan merugikan dirinya, sehingga dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II mengenai gugatan Penggugat *error in persona* Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa hal ini sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi gugatan kurang pihak yaitu bahwa Penggugat yang mengetahui pihak yang telah merugikan dirinya dan yang telah melanggar haknya sehingga Penggugat yang akan menentukan siapa-

Halaman 7 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT SMR

#### Disclaimer

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



siapa yang akan akan digugat, namun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menambahkan KPKNL sebagai Terbanding II semula Tergugat II meskipun tidak ada kaitannya dan tidak memiliki hubungan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu adanya hubungan hukum berupa perjanjian kredit antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I akan tetapi kedudukan KPKNL sebagai Lembaga Negara yang berperan sebagai perantara lelang mempunyai kewajiban sebagaimana telah diatur dalam Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908, Stb 1908:189 dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga dengan hal tersebut eksepsi *error in persona* haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi prematur yang disebabkan karena proses penjualan lelang sebagaimana didalilkan oleh Pembanding semula Penggugat sampai dengan gugatan ini diterima oleh Terbanding II semula Tergugat II masih dalam status tidak ada penawaran, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan eksepsi sudah memasuki materi pokok perkara. Untuk mengetahui tahapan atau proses lelang hak tanggungan tentunya memerlukan pembuktian baik berupa bukti surat maupun saksi yang semuanya akan diperiksa pada saat pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II semuanya ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana dalam gugatannya tanggal 13 November 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding semula Penggugat adalah penerima kredit dari Terbanding I semula Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 2008/SKC-BPC/015 dan Nomor 2008/SKC-BPC/057 dengan beberapa agunan, yaitu 1 (satu) unit tanah dan bangunan ruko dengan sertifikat SHGB No. 01584/Kelurahan Gunung Samarinda tahun 2003, luas 120 M<sup>2</sup> a.n. Azhari Halim Tika dengan nilai taksasi agunan (nilai terakhir) sebesar Rp1.651.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh satu juta rupiah) dan 1 (satu) unit tanah dan bangunan ruko dengan sertifikat SHGB Nomor 01798/Kelurahan Gunung Samarinda tahun 1992, luas 125 M<sup>2</sup> a.n. Azhari Halim Tika dengan nilai taksasi agunan (nilai





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terakhir) sebesar Rp1.260.000.000,00 (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) yang selanjutnya menjadi objek sengketa;

2. Bahwa 2 (dua) unit objek sengketa tersebut pada saat proses transaksi akad tahun 2008 belum selesai seluruhnya (dalam proses pembangunan), pada waktu itu dinilai progress pembangunan adalah sebesar  $\pm 35\%$  oleh Tergugat I;
3. Bahwa satu tahun kemudian 2 (dua) objek sengketa tersebut bangunannya diselesaikan oleh Pembanding semula Penggugat menjadi masing-masing 3 (tiga) lantai yang tadinya 2 (dua) unit bangunan terpisah namun berdekatan satu sama lain maka dengan pertimbangan manfaat penggunaannya disambung sehingga sekarang menjadi sebuah bangunan yang bersambung dengan luas lantai keseluruhan adalah 800 M<sup>2</sup> (delapan ratus meter persegi) atau masing-masing seluas 400 M<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi);
4. Bahwa dua objek sengketa tersebut berdasarkan keterangan dari REI Balikpapan nilai pasar objek sengketa saat ini adalah  $\pm$ Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per meter persegi atau nilai bangunan objek sengketa pertama adalah Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) dan objek sengketa kedua adalah Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah), sehingga harga pasar kedua objek sengketa sekarang adalah  $\pm$  Rp12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);
5. Bahwa terhadap kenaikan nilai objek sengketa tersebut telah Penggugat sampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I untuk mendapatkan penyesuaian sesuai dengan harga terkini namun tidak mendapatkan perhatian dari Tergugat I;
6. Bahwa terhadap objek sengketa akan dilakukan pelelangan sebagaimana surat dari Tergugat I Nomor ECR/3.9/1369 tanggal 26 Oktober 2023 dengan masih mencantumkan harga limit lelang berdasarkan kondisi bangunan di tahun 2008;
7. Bahwa tindakan dan sikap dari Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II yang masih mencantumkan nilai limit objek sengketa dengan harga lama di pengumuman lelang adalah suatu perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Pembanding semula Penggugat bukan saja merugikan secara materiil tetapi juga merugikan secara immaterial;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tinggi mempelajari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN

Halaman 9 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT SMR

#### 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)



Bpp tanggal 5 September 2024 dan dengan memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I maka Majelis Hakim Tinggi sependapat dan menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Pokok Perkara, sehingga pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tinggi dalam mengadili perkara a quo dengan menambahkan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam perjanjian kredit antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I terjadi pada tahun 2008 sebagaimana dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 2008/SKC-BPC/015 dan Nomor 2008/SKC-BPC/057;
2. Bahwa kredit Pembanding semula Penggugat sudah dalam status macet meski sudah beberapa kali ada surat somasi dari Terbanding I semula Tergugat I kepada Pembanding semula Penggugat agar melunasi kewajibannya namun faktanya Pembanding semula Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya terkait dengan fasilitas kredit yang sudah diterimanya dari Terbanding I semula Tergugat I;
3. Bahwa dengan kondisi kredit yang macet tersebut Terbanding I semula Tergugat I meminta bantuan kepada Terbanding II semula Tergugat II untuk melaksanakan lelang hak tanggungan atas objek sengketa, sehingga dilaksanakan proses atau tahapan lelang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
4. Bahwa dalam menentukan harga limit lelang atas objek yang akan di lelang menggunakan Kantor Jasa Penilai (Appraisal) resmi sebagaimana yang sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan dalam melakukan kegiatan penilaian atas asset atau properti seorang appraisal akan menggunakan metode dan pendekatan yang sudah ditentukan sehingga akan didapatkan harga yang resmi dan benar secara hukum. Dan masa berlaku laporan penilaian atau laporan penaksiran yang digunakan sebagai dasar penetapan Nilai Limit paling lama 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penilaian atau penaksiran sampai dengan tanggal pelaksanaan lelang;

**SMR**

*Halaman 10 dari 13 hal.Putusan No. 207/PDT/2024/PT*



Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Terbanding II semula Tergugat II dalam jawaban pokok perkara dan yang tidak di bantah Pembanding semula Penggugat, diketahui bahwa Laporan Penilai Properti (Appraisal) No. 00061/2.0139-03/P1/07/P5.0014/XI/2022. tanggal 30 Nopember 2022 (Vide bukti T.II-2a), telah ternyata dijadikan dasar penentuan Harga Limit Pelaksanaan Lelang oleh Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 Nopember 2023, yang berarti penentuan harga limit masih dalam rentang waktu 12 (dua belas) bulan sesuai Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya terkait dengan penentuan harga limit obyek sengketa sehingga dengan demikian gugatan Pembanding semula Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan telah ditolak maka Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di Tingkat Banding besarnya sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 5 September 2024 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Memperhatikan Stb Nomor 1947/227 R.Bg/Hukum Acara Perdata daerah luar Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan:

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

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp tanggal 5 September 2024 yang dimohonkan Banding;

**SMR** *Halaman 11 dari 13 hal.Putusan No. 207/PDT/2024/PT*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Senin** tanggal 4 November 2024 yang terdiri dari **ERMA SUHARTI, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. AGUS SETIAWAN, S.H., M.H.**, dan **DWI DAYANTO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **12 November 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **LILIK SETIAWATI, S.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

**Dr..AGUS SETIAWAN, S.H.,M.H.**

**ERMA SUHARTI, S.H.,M.H.**

**DWI DAYANTO, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti

**LILIK SETIAWATI, S.H**

**SMR**

Halaman 12 dari 13 hal.Putusan No. 207/PDT/2024/PT



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

**Perincian Biaya Perkara:**

1. Redaksi ..... Rp 10.000,00
2. Meterai ..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan ..... Rp 130.000,00
- J u m l a h ..... Rp 150.000,00

(Seratus lima puluh ribu Rupiah).

**SMR**

Halaman 13 dari 13 hal. Putusan No. 207/PDT/2024/PT