



PUTUSAN
Nomor 2135 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AZHARI HALIM TIKA, bertempat tinggal di Jalan MT Haryono, Kompleks Ruko Taman Sari Bukit Mutiara, (WIK) Blok A-1, RT. 16, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Wijanarko, S.H. CIL., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "BW & Partners", beralamat di Kompleks WIK, Blok C-5, Nomor 6, RT. 15, Kelurahan Gunung Samarinda Baru, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

- PT BANK NEGARA INDONESIA 1946 (PESERO) Tbk SENTRA KREDIT KECIL**, yang diwakili oleh Iwan Ariawan, Pimpinan Kantor Wilayah 09 PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 37, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Efendi Dwi Prasetyo, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, yang memilih beralamat di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Wilayah Representative Balikpapan, Jalan MT. Haryono, Ruko Bukit Damai Indah, Blok I, Nomor 7-8, Balikpapan, Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2023;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025



2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL), yang diwakili oleh Jose Arif Lukito, atas nama Menteri Keuangan Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kalimantan Timur dan Utara, berkedudukan di Gedung Keuangan Negara, Lantai 2, Jalan Jenderal Ahmad Yani, Nomor 68, Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Suharna, dan kawan-kawan, Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Balikpapan, beralamat di Gedung Keuangan Negara, Lantai 1 & 2, Jalan Ahmad Yani, Nomor 68, Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2023;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala konsekuensi hukumnya;
2. Menyatakan bahwa benar Penggugat adalah penerima kredit usaha dari Tergugat I sesuai dengan Surat Akad Kredit Nomor 2008/SKC-BPC/015 dan Nomor 2008/SKC-BPC/057;
3. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan proses lelang objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk melakukan penyesuaian harga taksasi objek sengketa sesuai dengan kondisi bangunan dan harga pasar yang terkini;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025



5. Menyatakan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
 6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum (*obscur libel*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

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

1. Gugatan salah alamat (*error in persona*);
2. Gugatan Penggugat terlalu dini atau prematur;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak untuk seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Putusan Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp, tanggal 5 September 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa kemudian dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan Putusan Nomor 207/PDT/2024/PT SMR tanggal 12 November 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 November 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Desember 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Desember 2024;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Desember 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 207/PDT/2024/ PT.SMR yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 301/ Pdt.G/2023/PN.Bpp;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan seluruh permohonan Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai berikut :
 - 1) Menyatakan bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala konsekuensi hukumnya;
 - 2) Menyatakan benar bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah penerima kredit usaha dari Tergugat I sesuai dengan surat akad Kredit Nomor 2008/SKC-BPC/015 dan Nomor 2008/SKC-BPC/057;
 - 3) Memerintahkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II untuk menghentikan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025

Disclaimer

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



proses lelang objek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

- 4) Memerintahkan Termohon Kasasi I/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 Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah sah menurut hukum;
 - 6) Menyatakan putusan dapat dilaksanakan serta merta walaupun ada upaya perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
2. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 27 Desember 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 9 Desember 2024, kontra memori kasasi tanggal 27 Desember 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur) yang menguatkan putusan *judex facti* (Pengadilan Negeri Balikpapan) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo judex facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa dalil pokok gugatan Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II menghentikan proses lelang eksekusi Hak Tanggungan dan melakukan penyesuaian harga transaksi objek sengketa sesuai dengan kondisi bangunan dan harga pasar terkini, sebaliknya terbukti lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek sengketa telah selesai dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 sebagaimana Risalah Lelang

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 648/60/2023 tanggal 21 November 2023;

Bahwa penilaian atas objek sengketa yang dilakukan oleh KJPP Asno Minanda Usep Prawira dan Rekan, telah terbukti dilakukan pada tanggal 21 November 2022 berdasarkan kondisi terkini objek sengketa sebagaimana pelaksanaan lelang tanggal 21 November 2023 (maksimal 12 bulan), hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 51 dan pasal 52 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 213 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang beserta lampirannya bahwa daftar harga (*price list*) suatu perumahan tidak dapat dijadikan sebagai dasar penentuan limit dari proses lelang, dengan demikian bukti-bukti yang diajukan Penggugat masing-masing berupa daftar harga (*price list*) tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya, sehingga perbuatan Tergugat I dengan perantaraan Tergugat II yang menjual lelang objek sengketa yang telah diikat dengan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidak dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam perkara *a quo*, sebagaimana pertimbangan hukum putusan *judex facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : AZHARI HALIM TIKHA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **AZHARI HALIM TIKA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2025 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 2135 K/Pdt/2025