



PUTUSAN
Nomor 256/PDT/2024/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding secara e-Court, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

ROY ALDINO SUDIRMAN, SIP., Tempat Lahir Balikpapan, Tanggal Lahir 21 Desember 1987, NIK: 6471042112870002, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Abadi No. 22, RT.12, Kel.Gunung Sari Ilir, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Kaltim. Kewarganegaraan Indonesia. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama:

SALMAH NOVITA ISHAQ, S.H.,M.H.;

Advokat dan Konsultan Hukum berkewarganegaraan Indonesia pada kantor "Salmah Ishaq & Rekan Law Office & Legal Consultan", beralamat di Jalan Ahmad Yani 2 Nomor 15 B, Kel. Sungai Pinang Dalam, Kec. Sungai Pinang, Kota Samarinda - Kalimantan Timur, Domisili elektronik / e-court slmhnvta@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 November 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 1785/PAN/HK.2/12/2024 Tanggal 04/12/2024, selanjutnya disebut **PEMBANDING semula PENGGUGAT;**

MELAWAN:

- 1. PT. Bank Mandiri (Persero) ,Tbk. Consumer Loans Samarinda.** Sebelumnya Beralamat di Gedung Bank Mandiri Irian Lantai 2 Jl. Pulau Irian No. 16, Samarinda, sekarang beralamat di Jl. Mulawarman No. 23, Pelabuhan, Kec. Samarinda Kota, Kota Samarinda. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya bernama SUDJATMIKO KURNIADI, S.H., ARYANTO, S.H., DIMAS GHIFAAR BRAMANTYA, S.H., JOKO TAWANG HARINTO, RIDWAN NUR, DEDY SOFYAN RULLY, HENDRA PERMANA, ANDARI IRMAYA DEWI, FENNY SISCA PRICILIA dan DEWI ANDRIANI, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 071/SK.SAM.LGL/2024 tanggal 25 Juni 2024, yang telah didaftarkan dalam Register

Halaman 1 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor : 1008/PAN/HK.2/07/2024
tanggal 2 Juli 2024, selanjutnya disebut **TERBANDING semula TERGUGAT**;

2. **Kementrian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Balikpapan**, beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 68, Kel. Klandasan Ilir, Kec. Balikpapan Kota, Kota Balikpapan. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya Bernama ADI SUHAMA, S.E., M.M., DIAN HENDRO CAHYONO, S.E.,M.Acc., DWI ARIADI, S.E.,M.Ec.Dev, CAHYO WINDU WIBOWO, S.H., SULASTRI, AGUS KHAIRI PRATAMA PUTRA, S.H., RACHEL JAMERIA AUGUST NIARTA SIHITE, A.MD.Pnl, DITO RAHADIYAN,S.E., dan RIZKYI MADDUDIN, A.P.Kb.N., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU- 8/MK.6/WKN.13/2024 tanggal 5 Juni 2024 yang telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri/HI/Tipikor Samarinda Nomor 940/PAN/HK.2/06/2024 tanggal 20 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 256/PDT/2024/PT SMR tanggal 23 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 256/PDT/2024/PT SMR tanggal 23 Desember 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti membantu Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis PengadilanTinggi Kalimantan Timur Nomor 256/PDT/2024/PT SMR tanggal 23 Desember 2024 tentang Hari Sidang Pertama;
4. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

Halaman 2 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan TurutTergugat;

III. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 278.000,00 (dua ratus tujuh puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Samarinda pada hari itu juga, selanjutnya Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan permohonan Banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Online Nomor 65/Bdg/2024/Pdt.Smr Jo. Nomor : 94/Pdt.G/2024/PN Smr, tanggal 3 Desember 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda, Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada pihak Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 05 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 09 Desember 2024 secara Elektronik yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 09 Desember 2024 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Online Nomor : 65/Bdg/2024/Pdt.Smr Jo. Nomor : 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 09 Desember 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Samarinda dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik, masing-masing pada tanggal 12 Desember 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara *a quo* Telah memberikan Pertimbangan Hukum yang tidak tegas, tidak jelas dan bersifat ambigu serta keliru, sehingga salah dalam menerapkan

Halaman 3 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor :
94/Pdt.G/2024/PN Smr.

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam perkara *a quo* tidak benar-benar menanggapi baik isi gugatan, bantahan, maupun bukti-bukti surat dan saksi yang telah diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa Pembanding menilai bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* tidak memberikan putusan yang adil dan benar menurut hukum. Pebanding merasa sangat dirugikan dan menolak dengan tegas pada Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 94/Pdt.G/2024/PN Smr tersebut. Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan "*Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Samarinda telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Alat-Alat Bukti yang diajukan oleh Pembanding, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya kurang cermat dan tidak teliti serta tidak tegas. Di dalam pertimbangan hakim mengatakan "Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi sehingga bukti-bukti surat yang diajukan tidak didukung dengan alat bukti yang lain oleh karena bukti dari Penggugat berupa fotokopi dari fotokopi dan tidak didukung oleh alat bukti lainnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000 tanggal 14 Maret 2001 yang pada intinya mengatakan dalam mengajukan fotokopi surat-surat sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan harus dinyatakan telah sesuai (dicocokkan) dengan aslinya. Bila tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah dalam persidangan"*.
4. Bahwa Bukti dari T-5 sampai dengan T-7 yang di hadirkan oleh tergugat dalam persidangan berbentuk Fotokopi juga yang dimana seharusnya tidak dapat diterima juga.
5. Bahwa Pembanding merasa keberatan karena Pembanding tidak menerima Surat Teguran yang asli dari POS seperti yang diutarakan Oleh Tergugat. Pembanding baru menerima *email* yang dikirimkan pada tanggal 10 mei 2023 setelah pembanding menanyakan penjelasan barulah Tergugat mengirimkannya melalui *email* yang dikirimkan,. Pembanding sama sekali tidak pernah menerima Surat Teguran yang mana tergugat katakan telah dikirimkan melalui POS, Pembanding pun menanyakan kepada Tergugat bukti pengiriman

Halaman 4 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari POS tetapi Tergugat tidak bisa memberikan, serta bukti tanda terima pengiriman dari pos yang tidak pernah diterima oleh Pembanding.

6. Bahwa dari bukti yang di serahkan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Samarinda oleh Tergugat, Bukti POS tersebut hanyalah bukti fotokopi yang tidak menghadirkan surat aslinya. Jika memang surat itu benar tanpa adanya manipulasi seharusnya Tergugat bisa menampilkan surat aslinya jika memang benar telah dikirimkan oleh pihak Tergugat.
7. Bahwa Pembanding merasa keberatan dan dirugikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dikarenakan saat persidangan sebelum sidang terakhir putusan pengadilan, Majelis hakim mengatakan akan memberikan kesempatan terhadap Pembanding dan juga Terbanding serta Turut terbanding yang sebelumnya adalah Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghadirkan saksi. Pembanding telah mempersiapkan Saksi yang dapat membantu untuk terangnya pembuktian pada kesempatan terakhir pembuktian saksi dari pihak Pembanding, tetapi majelis hakim mengatakan bahwa tidak ada sidang lanjutan dan langsung kepada agenda Kesimpulan putusan.
8. Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan tindakan lelang angunan secara sepihak tanpa memberikan peringatan terlebih dahulu, tanpa melalui prosedur yang benar.
9. Bahwa Terbanding telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam tindakannya melelang angunan secara sepihak tanpa melalui prosedur yang benar. Pasal 20 ayat (3) *"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan"*
10. Bahwa Terbanding mengakibatkan kerugian Materil dan Immateril terhadap Pembanding. Tindakan Terbanding yang melakukan Lelang Angunan tanpa peringatan secara sepihak dikarenakan tidak ada surat peringatan yang diterima oleh Pembanding. Pembanding yang mengetahui surat peringatan di tahun 2023 melalui email dimana Pembanding menanyakan terlebih dahulu kepada pihak Terbanding surat peringatan tersebut karena telah meluhan

Halaman 5 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angunan telah di lelang. Maka perbuatan Terbanding telah merugikan Pembanding dan perbuatan tersebut masuk dalam unsur Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa dalam putusannya Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangan tentang kerugian Pembanding mengenai nilai agunan yang dilelang oleh pihak Terbanding maupun Turut Terbanding yaitu dengan nilai limit Rp 4.352.000.000 (Empat Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Dua Juta Rupiah) yang mana dengan nilai tersebut sangat merugikan Pembanding selaku pemilik Agunan, karena dengan harga tersebut tidak menutupi atau melunasi hutang Pokok Pembanding yaitu 8.038.690.737,42 serta tidak sesuai dengan nilai dipasaran;
12. Bahwa eksekusi jaminan dilakukan melakukan jual lelang untuk memperoleh harga tertinggi menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, memberikan kemungkinan bagi kreditur dan debitur (Pembanding dan Terbanding) Untuk melakukan penjualan dibawah tangan apabila akan diperoleh harga tertinggi yang lebih menguntungkan bagi Kreditur dan Debitur (Pembanding dan Terbanding), akan tetapi hal tersebut tidak diperimbangkan oleh Majelis hakim dalam Putusannya.
13. Bahwa gugatan Pembanding telah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya beralasan menurut hukum untuk dapat dikabulkan seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon di dalam mengadili perkara ini sekiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang Terhormat berkenaan memutuskan :

- Menerima Permohonan Banding Pembanding.
- Menyatakan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : 94/Pdt.G/2024/PN Smr.
- Memerintahkan Terbanding untuk membatalkan lelang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln. Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan diatasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap.
- Memerintahkan kepada Terbanding untuk melakukan penaksiran ulang Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1359 yang terletak di Jln.

Halaman 6 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marsma Iswahyudi Perum Pondok Karya Agung Blok BAA, nomor 60, Kel. Gunung Bahagia, kec. Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dan bangunan diatasnya dengan Nomor Izin Mendirikan Bangunan (IMB) : 0311/DTKP.BS/SN tertanggal 20 Februari 2014 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan Appraisal yang sesuai.

- Memerintahkan Terbanding untuk tidak melakukan segala Tindakan-tindakan melanggar Hukum terhadap Agunan tersebut sebelum ada Putusan inkrach mengenai Pokok Perkara.
- Menyatakan perbuatan Terbanding dan Turut Terbanding adalah “batal demi hukum” apabila lelang tetap berjalan sampai Objek sengketa beralih kepada pihak lain.
- Menyatakan menghukum Terbanding dan Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara.

Mengadili sendiri :

Menyatakan menurut hukum bahwa Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding semula Tergugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 12 Desember 2024 secara Online, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 19 Desember 2024 sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding Online Nomor : 65/Bdg/2024/Pdt.Smr Jo. Nomor : 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 19 Desember 2024, dan telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara elektronik, pada tanggal 23 Desember 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding menyatakan tetap pada dalil-dalil semula pada tingkat Pengadilan Negeri secara keseluruhan dan menolak dengan tegas dalil-dalil

Halaman 7 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dalam Memori Banding kecuali yang diakui secara tegas oleh Terbanding.

2. Terbanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa perkara ini bahwa untuk dokumen persidangan pada tingkat pertama berupa Jawaban, Duplik, Bukti-Bukti dan Kesimpulan yang telah disampaikan Terbanding agar dapat dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan terulang kembali dalam Kontra Memori Banding ini.
3. Terbanding menolak dalil Pembanding halaman 5 angka 4 yang menyatakan bahwa bukti T.5 s.d. T.7 yang dihadirkan oleh Terbanding dalam persidangan berbentuk fotokopi seharusnya tidak dapat diterima. Bukti T.5 s.d. T.7 membuktikan bahwa Pembanding tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar fasilitas kreditnya kepada Terbanding sehingga Terbanding melakukan upaya penanganan kredit bermasalah dalam rangka penagihan dan penyelesaian kredit dengan memberikan Peringatan I (Pertama), Peringatan II (Kedua), dan Peringatan III (Ketiga/Terakhir) kepada Pembanding karena telah menunggak (tidak tertib membayar kewajiban Pokok, Bunga, Denda dan Lain-lain) dan mengingatkan untuk segera menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Terbanding sesuai dengan jumlah yang tertuang dalam surat (terdiri dari Pokok, Bunga, Denda dan Lain-lain). Dengan kata lain Penggugat tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakatinya dalam perjanjian kredit. Hal ini pun diakui sendiri oleh Pembanding dalam gugatannya pada halaman 3 angka 6 *"bahwa setelah mendapatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat, Penggugat memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran angsuran sampai pada tahun 2019 Penggugat mengalami kendala di usahanya sehingga tidak dapat membayar angsuran"* dan pada halaman 3 angka 8 *"bahwa setelah Penggugat tidak dapat membayar angsuran..."*

Dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Salinan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No 79/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024 halaman 53 menyebutkan:

"Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-4 yang diajukan oleh Penggugat berupa fotokopi Penggugat dipersidangan tidak mengajukan bukti saksi sehingga bukti-bukti surat yang diajukan tidak didukung dengan alat bukti yang lain oleh karena bukti dari Penggugat berupa fotokopi dari fotokopi"

Halaman 8 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tidak didukung oleh alat bukti lainnya berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2191 K/Pdt/2000 tanggal 14 Maret 2001 yang pada intinya mengatakan dalam mengajukan fotokopi surat-surat sebagai alat bukti di dalam persidangan gugatan perdata di Pengadilan harus dinyatakan telah sesuai (dicocokkan) dengan aslinya. Bila tidak demikian, maka bukti surat berupa fotokopi tersebut merupakan alat bukti yang tidak sah dalam persidangan”.

Dalam Pasal 1866 KUH perdata mengatur tentang jenis-jenis alat bukti dalam perkara perdata yang meliputi:

1. *Bukti tertulis*
2. *Bukti saksi*
3. *Persangkaan*
4. *Pengakuan*
5. *sumpah*

Dari uraian tersebut jelas bahwa **Bukti T.5 s.d. T.7** merupakan bukti tertulis yang dihadirkan oleh Terbanding telah dikuatkan oleh alat bukti lainnya yaitu pengakuan Pemanding sendiri bahwa Pemanding tidak dapat membayar angsuran yang merupakan kewajibannya selaku debitur.

4. Terbanding menolak dengan tegas dalil pemanding dalam Memori Banding halaman 5 angka 6. Terbanding telah mengirimkan dokumen asli surat-surat peringatan (I s.d. III), Surat Pernyataan Wanprestasi, dan Surat Pemberitahuan Lelang dan Pengosongan Agunan kepada Pemanding melalui Pos Indonesia ke alamat Pemanding, yang mana bukti pengiriman atas Surat Peringatan (I s.d. III) dan Surat Pernyataan Wanprestasi berupa cap pos pada lembar copy surat-surat tersebut, dan bukti pengiriman Surat Pemberitahuan Lelang dan pengosongan Agunan berupa resi digital dalam bentuk PDF. sehingga tuduhan Pemanding bahwa Terbanding melakukan manipulasi sangatlah tidak berdasar.
5. Bahwa Terbanding menolak dengan dalil Pemanding dalam Memori Banding halaman 6 angka 9 yang menyatakan bahwa Terbanding telah melakukan pelanggaran terhadap Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Perlu Terbanding jelaskan, bahwa pasal 20 ayat (3) UU Hak Tanggungan mengatur pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan di

Halaman 9 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah tangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Sedangkan Terbanding melaksanakan Lelang Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e PMK Lelang Nomor 213/PMK.06/2020.

Dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (“UU Hak Tanggungan”) mengatur bahwa:

*“Apabila **Debitur cidera janji**, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak Tanggungan atas **kekuasaan sendiri** melalui **pelelangan umum** serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Kemudian, dalam Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengatur mekanisme eksekusi Hak Tanggungan terhadap **Debitur yang cidera janji** adalah:

- a. berdasarkan **hak pemegang Hak Tanggungan pertama** untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, atau;
- b. berdasarkan **titel eksekutorial** yang terdapat dalam SHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU Hak Tanggungan,

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada Kreditur-Kreditur lainnya.

6. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas alasan keberatan Pembanding dalam Memori Banding a quo karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam No. 79/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024 **adalah sudah tepat dan benar.**
7. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda No. 79/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam memeriksa gugatan Pembanding telah memberikan pertimbangan yang teliti, tepat dan benar serta telah memberikan kesempatan yang sama kepada para pihak untuk membuktikan dalil-dalilnya sehingga telah mempertimbangkan rasa keadilan.

Halaman 10 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda dalam menjatuhkan putusan No. 79/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024 telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar serta telah memeriksa dengan teliti dan seksama seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak sehingga Putusan Pengadilan Negeri Samarinda *a quo* harus dikuatkan.
9. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Banding hanya merupakan pengulangan atas dalil-dalil yang telah disampaikan dalam persidangan di Pengadilan Negeri Samarinda dan terhadap dalil-dalil tersebut telah dijelaskan pertimbangan hukumnya oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya. Oleh karena itu Terbanding menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Banding, sebagaimana yang telah Terbanding tolak dalam Jawaban, Duplik, Bukti-Bukti dan Kesimpulan Terbanding.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda melalui Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda dalam Putusan 79/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 November 2024
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding secara elektronik masing-masing tanggal 11 Desember 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Rabu tanggal 20 November 2024 dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Samarinda pada hari itu juga, selanjutnya pada hari Selasa tanggal 3 Desember 2024, Pembanding semula Penggugat telah menyatakan Banding secara Online terhadap putusan tersebut,

Halaman 11 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang (pasal 199 ayat (1) RBg), sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr, tanggal 20 Nopember 2024, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, serta kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut, sudah tepat dan benar menurut hukum, dimana pertimbangan hukumnya telah didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta hukum dalam persidangan dan telah memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku dan telah memenuhi rasa keadilan masyarakat;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Memori Bandingnya, merupakan pengulangan hal-hal yang telah disampaikan di persidangan tingkat pertama dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, serta tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Banding untuk mengubah, memperbaiki atau membatalkan putusan yang dimohonkan banding, oleh karena itu keberatan Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang termuat dalam Memori Bandingnya tersebut harus dikesampingkan dan ditolak karena substansinya telah dengan tepat dan benar dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, sebaliknya Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka kepada Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding akan ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan
Halaman 12 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 Rbg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205), serta peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 94/Pdt.G/2024/PN Smr tanggal 20 Nopember 2024 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Kamis, tanggal 09 Januari 2025 yang terdiri dari Dedi Fardiman, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, H. Jauhari, SH.,MH., dan Robert, SH.,MHum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh, Hari, SH., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

H. JAUHARI, SH., MH

DEDI FARDIMAN, SH.,MH.

ROBERT, SH.,MHum.

Panitera Pengganti,

HARI, SH.

Perincian Biaya Perkara:

Halaman 13 dari 14 halaman Putusan Nomor 256/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai Putusan Rp 10.000,00
 2. Redaksi Putusan Rp 10.000,00
 3. Biaya Pemberkasan Rp130.000,00 (+)
- Jumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).