



PUTUSAN

Nomor 244/PDT/2024/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

MUSTIKA JANU CAHYONO, beralamat di Jalan Ulin Gang 3 RT.30, No.25, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

Lawan:

1. PT. OKE ASSET INDONESIA, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda No.12 3rd Floor, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : DONNY RUSTRIYANDI DASUKI, SH.,MH., M. YUSUF ADIDANA, SH.,MH., HEDI HUDAYA, SH.,MH., PURWO SUSANTO, SH., ANDIKA DIMAS RAMANDA, SH., DEVIS DERSI ANUGRAH, SH.,MH., FANDI HANDARU PRASETYA, SH., VINSKY ELDI RIZKY, SH., SUCIYANTI EKA PERTIWI, SH., ZAINI AFRIZAL, SH. Kesemuanya para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di “ RustriyandiRaharjo Law Office “ beralamat di Jalan Cikatomas II Nomor 1A, Rawa Barat, Kebayoran Baru, Jakarta 12180, Indonesia berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 19 Juli 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 1141/SK/2024/PN Bpp tanggal 7 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. PT. BANK UOB INDONESIA, beralamat di Kavling 8 Square Blok A6 & A7 RT.28, Jalan M.T. Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : CHRISTI PERMANA, SH., ARIFUDDIN, SH.,MH., MINARSIH FEBRIYANTY, SH. Kesemuanya para Advokat dari Kantor “ CHRISTI PERMANA, SH. & PARTNERS “ beralamat di Jalan Pramuka Nomor 29, Gedung Pramuka Mart Lt.II, Kelurahan Gunung Kelua, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 21 November 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1729/SK/2024/PN Bpp tanggal 25 November 2024, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA & LELANG (KPKNL)

SAMARINDA, beralamat di Jalan Juanda No.6, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili oleh DIMAS ZAKY FAIZ AMOPUTRA., Pelaksana KPKNL Samarinda pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Samarinda, beralamat di Jl. Juanda 6, Air Hitam, Kec. Samarinda Ulu, Kota Samarinda, dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SAMARINDA (TERGUGAT III) berdasarkan Surat Kuasa Nomor: SKU-504/MK.6/KN.7/2024 tertanggal 25 Juli 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 8 Agustus 2024 dengan Register Nomor: 1152/SK/2024/PN Bpp, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 09 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Plt. Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 09 Desember 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor: 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 06 Mei 2025 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 dan surat-surat lainnya yang berkaitan;
5. Putusan Sela Nomor 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 08 Januari 2025;
6. Berkas Perkara Perdata Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp (Bundel A Pemeriksaan Tambahan Tingkat Pertama);

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp496.000,00 (empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa pengucapan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 selanjutnya Pembanding semula Penggugat mengajukan upaya hukum banding atas putusan tersebut pada tanggal 7 November 2024 sebagaimana dinyatakan dalam Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor: 111/Pdt.G/2024/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan melalui pemberitahuan elektronik oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III masing-masing pada tanggal 18 November 2024;

Menimbang, bahwa atas permohonan Bandingnya, Pembanding semula Penggugat mengajukan Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 11 November 2024;

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 18 November 2024;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 19 November 2024;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 20 November 2024;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 25 November 2024;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 25 November 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana dalam Relaas Pemberitahuan Elektronik pada tanggal 03 Desember 2024;

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sela Nomor 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 08 Januari 2025, sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang memeriksa dan memutus perkara Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 tersebut secara relatif;
2. Memerintahkan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk melakukan pemeriksaan pokok perkara dan hasil pemeriksaannya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk diberikan putusan akhir;
3. Menetapkan biaya perkara ditanggung hingga putusan akhir;

Menimbang bahwa berdasarkan putusan sela tersebut untuk selanjutnya Pengadilan Negeri Balikpapan telah melakukan pemeriksaan pokok perkara sebagaimana selengkapya termuat dalam Berita Acara Sidang Pengadilan Negeri Balikpapan;

Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 6472061701630002 atas nama MUSTIKA JANU CAHYONO, selanjutnya disebut sebagai bukti P-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Perseroan Komanditer CV. BERKAH ABADI No.01 Tanggal 01 April 2009, selanjutnya disebut sebagai bukti P-2;
3. Fotocopy Salinan Akta Keluar Sebagai Persero Serta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Komanditer CV. BERKAH ABADI No.100 Tanggal 24 Mei 2010, selanjutnya disebut sebagai bukti P-3;
4. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Kredit No.28 Tgl.14 Oktober 2009, selanjutnya disebut sebagai bukti P-4;
5. Fotocopy PERJANJIAN PERUBAHAN (ADDENDUM) No.47/10/2016, bertanggal 12 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti P-5;
6. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.2 No.22/RCM/10462, bertanggal 05 September 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-6;
7. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.814(a)-LGL-09.2022 bertanggal 07 September 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-7;
8. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.2792.A-SAM-10.2022 bertanggal 26 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-8;
9. Fotocopy Surat dari PENGGUGAT bertanggal 09 Nopember 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-9;
10. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.3535.A-SAM-12.2022 bertanggal 12 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-10;
11. Fotocopy Surat dari PENGGUGAT bertanggal 22 Desember 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-11;
12. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.1596.B-AUC-05.2024 bertanggal 07 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti P-12;
13. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.279-SAM-05-2024 bertanggal 28 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti P-13;
14. Fotocopy Surat SERTIPIKAT SHM No.32/Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, selanjutnya disebut sebagai

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-14;

15. Fotocopy Surat dari TERGUGAT.1 No.2839.A-AUC-08.2024 bertanggal 14 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti P-15;
16. Fotocopy Surat dari PENGGUGAT bertanggal 22 September 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;
17. Fotocopy hasil tangkapan layar chat whatsapp, selanjutnya disebut sebagai bukti P-16;

Masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, kecuali bukti P-5, P-9, P-11, P-13, P-14, P-16, dan P-17, merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 28 tertanggal 14 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ruddyantho Tantry, Notaris di Samarinda, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-1;
2. Fotocopy Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor 47/10/2016 tanggal 12 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 32/Karang Anyar, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 142/2010, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-4;
5. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 634/2009, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-5;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Debitur: CV Berkah Abadi Nomor: 81 tanggal 29 Agustus 2022, yang dibuat dihadapan Emmyra Fauzia Kariana, Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-6;
7. Fotocopy Surat No. 22/RCM/10462 tanggal 5 September 2022, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-7;
8. Fotocopy Surat No. 814-LGL-09.2022 tanggal 7 September 2022, Perihal: Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), selanjutnya disebut sebagai bukti TI-8;

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy Surat No. 22/RCM/01452 tanggal 28 Januari 2022 Perihal Surat Peringatan Terakhir, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-9;
10. Fotocopy Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TI-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TI-11;
12. Fotocopy Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TI-12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Lelang dan Resi Pengiriman, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-13;
14. Fotocopy Hasil Pelaksanaan Lelang tanggal 5 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TI-14;

Masing-masing bukti surat TI-1 dan TI-6 telah diberi materai yang cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, bukti surat TI-2 sampai dengan TI-5 dan TI-7 sampai dengan TI-14 telah bermaterai cukup, di di depan persidangan tidak ditunjukkan surat aslinya dan hanya ditunjukkan foto copy dari surat-surat bukti tersebut, untuk itu dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 28 tertanggal 14 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Ruddyantho Tantry, Notaris di Samarinda, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-1;
2. Fotocopy Perjanjian Perubahan Nomor 47/10/2016, tanggal 12 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 142/2010, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-3;
4. Fotokopi Surat Peringatan Pertama Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-4A;
5. Fotokopi Surat Peringatan Kedua Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-4B;
6. Fotokopi Surat Peringatan Ketiga Terkait Tunggakan Kewajiban Pembayaran Kepada Bank UOB Indonesia, selanjutnya disebut sebagai

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti TII-4C;

7. Fotokopi Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Nomor 81, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-5A;
8. Fotokopi Pemberitahuan Pengalihan Piutang, selanjutnya disebut sebagai bukti TII-5B;

Masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, kecuali bukti TII-2, TII-3, TII-4A, TII-4B, TII-4C, TII-5B, merupakan fotokopi dari fotokopi, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan bukti surat di persidangan, sebagai berikut:

1. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 242/1302/2024-01 tanggal 5 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-1;
2. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor 2002-AUC-11.2023 tanggal 6 November 2023 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan Menggunakan Internet (Closed Bidding) dan Permohonan Pengantar SKPT, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-2;
3. Fotokopi Surat Tergugat III Nomor S-523/KNL.1302/2024 tanggal 19 Maret 2024 hal Penetapan Jadwal Lelang, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-3;
4. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 28 tanggal 14 Oktober 2009, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-4;
5. Fotokopi Perjanjian Perubahan (Addendum) Nomor 47/10/2016 tanggal 12 Oktober 2016, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-5;
6. Fotokopi Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 30 tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-6;
7. Fotokopi Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang Nomor 81 tanggal 29 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 142/2010 tanggal 18 Januari 2010, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-8;
9. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 634/2009 tanggal 14 Oktober 2009, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-9;

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.32/Karang Anyar, seluas 348m² atas nama Mustika Janu Cahyono terletak di Jalan Kahio (d.h. Jl. Ulin) Gang 3 No. 25 RT.30, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-10;
11. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 2792.A-SAM-10.2022 tanggal 26 Oktober 2022 hal Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-11a;
12. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 2792.B-SAM-10.2022 tanggal 26 Oktober 2022 hal Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-11b;
13. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 2792.C-SAM-10.2022 tanggal 26 Oktober 2022 hal Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-11c;
14. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 2792.D-SAM-10.2022 tanggal 26 Oktober 2022 hal Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-11d;
15. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 2792.E-SAM-10.2022 tanggal 26 Oktober 2022 hal Surat Peringatan 1 (Satu), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-11e;
16. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3156.A-SAM-11.2022 tanggal 21 November 2022 hal Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-12a;
17. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3156.B-SAM-11.2022 tanggal 21 November 2022 hal Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-12b;
18. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3156.C-SAM-11.2022 tanggal 21 November 2022 hal Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-12c;
19. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3156.D-SAM-11.2022 tanggal 21 November 2022 hal Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-12d;

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3156.E-SAM-11.2022 tanggal 21 November 2022 hal Surat Peringatan 2 (Dua), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-12e;
21. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3535.A-SAM-12.2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-13a;
22. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3535.B-SAM-12.2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-13b;
23. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3535.C-SAM-12.2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-13c;
24. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3535.D-SAM-12.2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-13d;
25. Fotokopi Surat Peringatan dari Tergugat I kepada Penggugat nomor Surat Peringatan nomor 3535.E-SAM-12.2022 tanggal 12 Desember 2022 hal Surat Peringatan 3 (Tiga), selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-13e;
26. Fotokopi Surat pernyataan Tergugat I Nomor 2003-AUC-11.2023 tanggal 6 November 2023, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-14;
27. Fotokopi Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-15;
28. Fotokopi Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 2 Mei 2024 melalui surat kabar harian Samarinda Pos, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-16;
29. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.A-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17a;
30. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.B-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17b;
31. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat nomor 1596.C-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17c;

32. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.D-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17d;

33. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.E-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17e;

34. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.F-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17f;

35. Fotokopi Surat pemberitahuan pelaksanaan lelang kepada debitur, yakni surat nomor 1596.G-AUC-05.2024 tanggal 7 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-17g;

36. Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 24918/2024 tanggal 29 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-18;

37. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, selanjutnya disebut sebagai bukti TIII-19;

Masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata telah sesuai, kecuali bukti TIII-4 sampai dengan TIII-13e, TIII-17a sampai dengan TIII-17g, merupakan fotokopi dari fotokopi, TIII-19 merupakan print out, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding menjadi satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan Banding 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;

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding dari Pembanding semula Penggugat, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding (Penggugat);
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini;
3. Membatalkan hasil putusan sela Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024;
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk melanjutkan memeriksa dan mengadili permohonan *a quo*;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding II semula Tergugat II, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat pemeriksaan;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding III semula Tergugat III, pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pemebanding/Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 atau mengadili sendiri dengan amar putusan yang menyatakan:
 1. Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam memori banding dan alasan-alasan dalam kontra memori banding pada pokoknya hanya berkaitan dengan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024 yang mengabulkan eksepsi Tergugat II bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa keseluruhan alasan-alasan dalam memori banding dan kontra memori banding tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi di dalam Putusan Sela Nomor 244/PDT/2024/PT SMR tanggal 08 Januari 2025;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut berserta surat-surat terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Tergugat, Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan sela menyatakan Pengadilan Negeri Balikpapan berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024, maka berdasarkan SEMA Nomor 01 Tahun 2022 tentang Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2022, Pengadilan Tinggi akan memutus dengan putusan akhir berdasarkan pemeriksaan pokok perkara yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan, setelah hasil pemeriksaan tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa pemeriksaan tentang pokok perkara telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana tertuang di dalam berita acara persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan yang merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara banding tersebut dan telah diterima kembali oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk selanjutnya akan diputuskan perkaranya dalam tingkat banding;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat selain mengajukan Jawaban tentang pokok perkara, masing-masing juga telah mengajukan Eksepsi, untuk itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat terdiri atas eksepsi berkaitan dengan kewenangan relatif pengadilan dan eksepsi diluar kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kewenangan mengadili secara relatif, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan sela telah menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Balikpapan secara relatif berwenang mengadili

Halaman 13 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tersebut dan Memerintahkan Pengadilan Negeri Balikpapan untuk melakukan pemeriksaan pokok perkara dan hasil pemeriksaannya dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk diberikan putusan akhir;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat diluar eksepsi kewenangan mengadili, pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), atas alasan Penggugat dalam gugatannya menuntut pembatalan lelang dan pengembalian objek jaminan berupa tanah dan atau bangunan rumah SHM Nomor 32/Kelurahan Karang Anyar tanggal 5 Juni 2024, maka seharusnya pembeli lelang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libele*), atas alasan Penggugat hanya menguraikan mengenai permasalahan pengalihan piutang, jumlah tunggakan dan pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Tergugat III, tidak menjelaskan secara terang mengenai perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), atas alasan oleh karena pembeli lelang atas tanah dan atau rumah sebagai agunan tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari posita gugatan Penggugat, dapat disimpulkan Penggugat telah mengetahui adanya pelelangan atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 32/Karang Anyar, seluas 348 m² atas nama Mustika Janu Cahyono yang terletak di Jalan Kahio Gang 3 No. 25 RT. 30 Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, karena Penggugat telah menerima pemberitahuan adanya pelaksanaan lelang tersebut dari Tergugat I dan telah ada pemenang dari lelang tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, kriteria pembeli yang beritikad baik, salah satunya adalah pembelian tanah melalui pelelangan umum;

Halaman 14 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya angka 6 memohon untuk membatalkan pelaksanaan lelang dan atau membatalkan hasil pelaksanaan lelang atas agunan berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan bukti kepemilikan SHM Nomor 32/Karang Anyar, seluas 348 m² atas nama Mustika Janu Cahyono yang terletak di Jalan Kahio Gang 3 No. 25 RT. 30 Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda;

Menimbang, bahwa dari proses pelelangan akan dibuat Risalah Lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta otentik (Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/2020) yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli lelang, untuk itu menyangkut gugatan tentang pembatalan pelaksanaan lelang dan atau pembatalan hasil lelang, maka pembeli lelang harus diberikan hak untuk membela kepentingannya dengan mengikutsertakan sebagai pihak dalam suatu gugatan pembatalan pelaksanaan lelang atau pembatalan hasil lelang;

Menimbang, bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak pembeli lelang dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak beralasan untuk dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan kurang pihak telah diterima, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) telah diterima, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak akan mempertimbangkan tentang pokok perkara, dan gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur berpendapat bahwa putusan Pengadilan

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

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, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2022 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 24 Oktober 2024, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur pada hari Selasa, tanggal 20 Mei 2025 yang terdiri dari Aviantara, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dwi Dayanto, S.H.,M.H., dan Dr. Eddy Parulian Siregar, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 27 Mei 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor 244/PDT/2024/PT SMR



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

Drs. Gusti Taufik, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dwi Dayanto, S.H.,M.H.

Aviantara, S.H.,M.Hum.

Dr. Eddy Parulian Siregar, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Drs. Gusti Taufik, S.H.

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).