



SALINAN

PUTUSAN

Nomor 10/PDT/2022/PT PAL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ROSLINANG A. HI ISMAIL, berkedudukan di Kelurahan Kali, RT/RW 004/001, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Prianto, S.H., dan Supriadi M. Hasim, S.H. Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasihat Hukum Law Office Adatapura Palu, beralamat di Jalan Tamrin Lorong Guest House Asni No. 77 RT 003 RW 004, Kelurahan Besusu Timur, Palu, Sulawesi Tengah berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2021 sebagai Pembanding semula Pembantah;

Lawan:

- 1. AMINUDDIN**, bertempat tinggal di Jl M.A. Turungku RT/RW (005/001) Kelurahan Kali, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol, Provinsi Sulawesi Tengah, sebagai Terbanding I semula Terbantah;
- 2. BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG TOLITOLI**, berkedudukan di Jalan Usman Binol No. 144 Kabupaten Toli-Toli, diwakili oleh Nurdianto Maswardi Suwono, selaku Pemimpi Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK Toli-Toli, bertindak dalam jabatannya mewakili direksi untuk dan atas nama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Jakarta Pusat berdasarkan surat kuas No. 15 tanggal 20 Mei 2015, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rendra Hartanto, dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 April 2021 sebagai Terbanding II semula Turut Terbantah I;
- 3. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN DAN LELANG, KPKNL PALU**, berkedudukan di Jalan Prof Moh Yamin No. 55 Tatura Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah, dalam

Halaman 1 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini diwakili oleh Devi Lesilolo, S.Sos., dkk. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Mei 2021 sebagai Terbanding III semula Turut Terbantah II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah Nomor 10/PDT/2022/PT PAL tanggal 16 Februari 2022 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembanding semula Pembantah dengan surat gugatan tanggal 29 Maret 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol pada tanggal 14 April 2021 dalam Register Nomor 3Pdt.Bth/2021/PN Bul, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan adalah Debitur pada Turut Terlawan I sejak tahun 2007 dengan mengganggu sertifikat atas nama suami Pelawan dengan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor : 101 atas nama ACHMAD SAHIDI;
2. Bahwa Turut Terlawan I mengirimkan surat pemberitahuan lelang Nomor: B-4104-XII/KC/ADK/12/2019 tanggal 30 Desember 2020 kepada Terlawan yang mana surat dimaksud tidak pernah diketahui oleh Pelawan diterima pada bulan Desember 2020;
3. Bahwa Turut Terlawan I dalam mengajukan permohonan lelang kepada Turut Terlawan II dengan menaksir tanah dan bangunan di atasnya berdasarkan agunan sertifikat Hak Milik Tanah Nomor: 101 atas nama ACHMAD SAHIDI sebesar Rp443.900.000 (empat ratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah) dengan tanah seluas 609 meter persegi;
4. Bahwa tanggal 28 Januari 2020 Turut Terlawan II melaksanakan lelang melalui Pengumuman Lelang Nomor: B.4101-XII/KC/ADK/12/2019 dengan mencantumkan luasan tanah seluas 609 meter persegi dengan harga limit sebesar Rp543.900.000 Lima ratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus ribu rupiah);
5. Bahwa berdasarkan kutipan risalah lelang yang dikeluarkan oleh Turut Terlawan II Nomor: 10/78/2020 tertanggal 12 Maret 2020 dinyatakan bahwa Terlawan sebagai pemenang lelang terhadap tanah seluas 609 meter persegi sebagaimana disebutkan luasan dan harga dalam Pengumuman Lelang Nomor: B.4101-XII/KC/ADK/12/2019;
6. Bahwa Terlawan pada tanggal 19 Agustus 2020 mengajukan Permohonan Pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Buol dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:

Halaman 2 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto copy surat penetapan lelang KPKNL No. S-1163/WKN.03/2019 tanggal 11-12-2019 atas surat pemberitahuan lelang Nomor: B.4101-XII/KC/ADK/12/2019;
- Foto copy anggaran pengumuman lelang pertama Nomor: B.4101-XII/KC/ADK/12/2019;
1 (satu) bidang tanah seluas 609 meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu melekat berdiri di atasnya, terletak di Desa/Kelurahan Kali Kecamatan Biau Kabupaten Buol (Dhi Kabupaten Buol Toli-Toli) sesuai sertifikat Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor: 101/Kali An. ACHMAD SAHIDI. Harga Limit Rp.543.900.000 dengan jaminan Rp.163.170.000;
- Foto copy bukti pembayaran uang jaminan lelang an AMINUDDIN 2K9NGC Uang jaminan Lelang SHM Nomor 101 An. ACHMAD SAHIDI Rp 163.170.000 (penyetoran melalui Bank BNI);
- Foto copy bukti pelunasan lelang An. AMINUDDIN 2K9NGC uang pelunasan lelang SHM Nomor 101 An. ACHMAD SAHIDI Rp. 391.710.000 (penyetoran melalui Bank BNI);
- Foto copy kuitansi Nomor: 40/RL.010/78/2020 Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Kekayaan Negara Kantor Wilayah Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara (KPKNL PALU);
- Foto copy Surat Setoran pajak daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSPD-PBHTB);
- Foto copy kutipan risalah lelang Nomor: 10/78/2020 KPKNL PALU;
- Foto copy cetakan code billing Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak;
- Foto copy bukti setoran pajak Kementerian Keuangan RI Direktorat Jendral Pajak;
- Foto Copy Permohonan Roya Nomor: B.1472/KC-XII/04/2020 PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero)Tbk Cabang Toli-Toli Kepada Badan Pertanahan Kabupaten Buol;
- Foto copy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan An. AMINUDDIN;
- Foto copy sertifikat/buku tanah milik ACHMAD SAHIDI Nomor 101 Desa/Kelurahan Kali dengan luas 609 Meter persegi (enam ratus sembilan meter persegi), yang telah terjadi peralihan hak berdasarkan lelang (berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor: 10/78/2020 tanggal 12/03/2020 yang dibuat oleh RUSLAN ABD GANI, SH, MM selaku pejabat lelang), DI.208.1617/2020 tanggal 13/08/2020.

Halaman 3 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL

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

7. Bahwa berdasarkan Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018 NOP: 72.07.060.002.001-0093.0 atas Nama ACHMAD SAHIDI objek pajak bumi seluas 946 Meter persegi dengan NJOP Permeter persegi sebesar Rp 200.000 dengan total NJOP Rp 189.200.000. Objek Pajak bangunan seluas 380 meter persegi dengan NJOP permeter persegi sebesar Rp. 1.516.000 dengan total NJOP Rp.576.080.000, sehingga pajak bumi bangunan yang harus dibayar adalah **Rp 755.280 (tujuh ratus lima puluh lima dua ratus delapan puluh rupiah)**;
8. Bahwa berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 074/47-01/DISTAKBANG tanggal 13 September 2005 menyebutkan memberikan izin kepada ACHMAD SAHIDI dengan **luas bangunan 204 meter persegi**;
9. Bahwa objek permohonan lelang oleh Turut Terlawan I dan objek lelang yang dilaksanakan oleh Turut Terlawan II serta objek permohonan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan luasan dan bangunan yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud sebagai persyaratan permohonan lelang, pelaksanaan lelang maupun permohonan eksekusi luasnya tidak berkesesuaian dengan Surat Pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2018 NOP: 72.07.060.002.001-0093.0 atas Nama ACHMAD SAHIDI dan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 074/47-01/DISTAKBANG tanggal 13 September 2005;
10. Bahwa objek permohonan lelang, objek lelang dan objek permohonan eksekusi adalah kesalahan objek;

Berdasarkan seluruh uraian dan pemaparan tersebut di atas, maka Pelawan memohon dengan segala kerendahan hati kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Buol *in casu* Majelis Hakim Pemeriksa perkara agar kiranya berkenan; menerima, memeriksa dan mengadili seraya menjatuhkan Amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Bantahan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak termohon adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan objek permohonan lelang oleh Turut Terlawan I, objek lelang oleh Turut Terlawan II dan objek permohonan eksekusi oleh Terlawan adalah kesalahan objek;
4. Membatalkan Pelaksanaan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan oleh Pemohon Eksekusi di Pengadilan Nomor: 1/Pdt.Eks/2020/PN.BUL, tanggal 1 September 2020;

Halaman 4 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL

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)



5. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

ATAU

Jika yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Buol *in casu* Majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Memperhatikan dan mengutip segala hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul, tanggal 30 November 2021 yang dimohonkan banding, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Turut Terbantah I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.300.000,00 (dua juta tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul diucapkan pada tanggal 30 November 2021 dan diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Buol pada hari itu juga kemudian Kuasa Hukum Pembanding semula Pembantah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2021 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul tanggal 14 Desember 2021;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Pembantah tersebut telah diberitahukan kepada: Terbanding I semula Terbantah pada tanggal 20 Desember 2021, Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I pada tanggal 21 Desember 2021 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 22 Desember 2021 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding masing-masing Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;

Menimbang bahwa Kuasa Pembanding semula Pembantah telah mengajukan memori banding tanggal 20 Desember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol sebagaimana Tanda Terima Memori Banding tanggal 23 Desember 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memori banding dari Kuasa Pembanding semula Pembantah tersebut telah diberitahukan kepada: Terbanding I semula Terbantah pada tanggal 24 Desember 2021, Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I pada tanggal 28 Desember 2021 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 7 Januari 2022 sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding masing-masing Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;

Menimbang bahwa atas memori banding dari Kuasa Pembanding semula Pembantah tersebut, Terbanding I semula Terbantah telah mengajukan kontra memori banding tanggal 3 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol pada tanggal 3 Januari 2022, Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 7 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol pada tanggal 7 Januari 2022 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II telah mengajukan kontra memori banding tanggal 14 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol pada tanggal 18 Januari 2022

Menimbang bahwa kontra memori banding dari Terbanding I semula Terbantah tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Kuasa Pembanding semula Pembantah pada tanggal 7 Januari 2022, Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I pada tanggal 13 Januari 2022 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 7 Januari 2022, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Kuasa Pembanding semula Pembantah pada tanggal 21 Januari 2022, Terbanding I semula Terbantah pada tanggal 19 Januari 2022 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 21 Januari 2022, dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada: Kuasa Pembanding semula Pembantah pada tanggal 21 Januari 2022, Terbanding I semula Terbantah pada tanggal 19 Januari 2022 dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 4 Februari 2022, sebagaimana Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;

Menimbang bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk pemeriksaan tingkat banding, para pihak

Halaman 6 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL



berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara (*inzage*) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Buol kepada: Kuasa Pembanding semula Pembantah pada tanggal 7 Januari 2022, Terbanding I semula Terbantah pada tanggal 12 Januari 2022, Kuasa Terbanding II semula Turut Terbantah I pada tanggal 3 Februari 2022, dan Kuasa Terbanding III semula Turut Terbantah II pada tanggal 7 Januari 2022, sebagaimana Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*inzage*) masing-masing Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah 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 dalam memori banding dari Pembanding semula Pembantah menyatakan menolak sebagian besar isi putusan perkara Perdata Nomor: 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa Majelis Hakim perkara *a quo* dalam pertimbangannya menyebutkan SPPT PBB yang diajukan oleh Pembanding/Dahulu Pelawan tidak memiliki relevansi terhadap dalil *error in objecto* (*vide putusan halaman 22 paragraf satu*) adalah kekeliruan dalam menyimpulkan bahwa alat bukti SPPT PBB yang diajukan oleh Pembanding/Dahulu Pelawan untuk membuktikan adanya perbedaan luas bangunan dan tanah dalam sertifikat yang menjadi syarat mengajukan eksekusi yang akan berakibat pelaksanaan eksekusi bangunan secara keseluruhan, sepatutnya dengan adanya alat bukti SPPT PBB yang diajukan bahwa eksekusi hanya bisa dilaksanakan berdasarkan luas bangunan yang disebutkan dalam sertifikat seluas 150 meter persegi, dipertautkan dengan bukti SPPT PBB (*vide alat bukti surat P.3*) masih tersisa 230 meter persegi yang semestinya tidak ikut pada pelaksanaan eksekusi;
- b. Bahwa terhadap uraian poin a di atas menjadi fakta yang ikut dipertimbangkan oleh Majelis Hakim perkara *a quo* dalam putusan perkara Perdata Nomor: 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul, tanpa diikutkan dalam pertimbangan hukum terhadap fakta dimaksud kelak hari pada pelaksanaan



eksekusi tidaklah menjadi factual;

- c. Bahwa senyatanya Pembanding/Dahulu Pelawan dalam pokok perkara *a quo* tidak mempermasalahkan sertifikat sebagai hak milik, akan tetapi menghadirkan fakta mengenai adanya perbedaan luas bumi bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang disebutkan sertifikat;
 - d. Bahwa Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* dalam pemeriksaan setempat telah mengabaikan usulan dari Pembanding/Dahulu Pelawan untuk menarik meter secara manual untuk menunjukkan batas sebagaimana dalam dalil perlawanan;
 - e. Bahwa dengan sengaja mengabaikan permohonan Pembanding/Dahulu Pelawan menyebabkan fakta sebagaimana seharusnya tidak dapat ditunjukkan membuat kerugian hukum kepada Pembanding/Dahulu Pelawan;
- Berdasarkan uraian-uraian di atas, sebagai Pembanding/Dahulu Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam Peradilan Banding yang amar putusannya berbunyi:

MENGADILI SENDIRI

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding/Dahulu Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Buol dalam perkara Nomor: 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul tanggal 26 November 2021;
3. Menolak permohonan eksekusi di Pengadilan Negeri Buol dari Terbanding/Dahulu Terlawan;
4. Menghukum Terbanding membayar biaya perkara.

SUBSIDER

Mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang bahwa atas memori banding Pembanding semula Pembantah tersebut, Terbanding I semula Terbantah telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- A. Bahwa SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan objek pajak, melainkan hanya menunjukkan besar hutang atas PBB yang harus dilunasi oleh wajib pajak pada waktu yang telah ditentukan, jadi SPPT PBB tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi suatu objek;
- B. Bahwa Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat



didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur, sehingga pelaksanaan eksekusi biasa dilakukan berdasarkan bukti kepemilikan yang sah/sertifikat, bukan berdasarkan SPPT PBB;

- C. Bahwa Majelis Hakim pada Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul dalam Pemeriksaan Setempat telah menjelaskan bahwa pengukuran suatu objek hanya dapat dilakukan oleh petugas BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan kuasa hukum Pelawan juga tidak dapat menunjukkan batas-batas objek yang sebenarnya;

Dari uraian-uraian di atas, Terbanding I semula Terbantah pada Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul. memohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah untuk menolak pengajuan banding yang diajukan oleh Pembanding, dan menerima Putusan Pengadilan Negeri Buol pada Perkara Perdata Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;

Menimbang bahwa atas memori banding Pembanding semula Pembantah tersebut, Terbanding II semula Turut Terbantah I mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II semula Turut Terbantah I sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol dalam Putusan Nomor 3/Pdt/Bth/2021/PN Bul, karena telah mencerminkan kepastian hukum dengan memperhatikan, mempertimbangkan, dan memeriksa segala fakta-fakta hukum, dan bukti-bukti hukum saat persidangan aquo;
2. Bahwa Terbanding II semula Turut Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil memori banding yang diajukan Pembanding, kecuali yang secara tegas diakui oleh Terbanding II semula Turut Terbantah I yang kebenarannya secara nyata dalam persidangan aquo;
3. Bahwa Terbanding II semula Turut Terbantah I menolak seluruh dalil-dalil memori banding Pembanding dalam huruf a halaman ke-2 s.d. 3 yang menyatakan:

“Bahwa Majelis Hakim perkara a quo dalam pertimbangannya menyebutkan SPPT PBB yang diajukan oleh Pembanding/Dahulu Pelawan tidak memiliki relevansi terhadap dalil error in objecto (vide putusan halaman 22 paragraf satu) adalah kekeliruan dalam menyimpulkan, bahwa alat bukti SPPT PBB yang diajukan oleh Pembanding/Dahulu Pelawan untuk membuktikan adanya perbedaan luas bangunan dan tanah yang sertifikat yang menjadi syarat mengajukan eksekusi yang akan berakibat pelaksanaan eksekusi



bangunan secara keseluruhan, sepatutnya dengan adanya alat bukti SPPT PBB yang diajukan bahwa eksekusi hanya bisa dilaksanakan berdasarkan luas bangunan.....;” karena dalil Pembanding tersebut hanya berdasarkan asumsi yang tidak mendasar tanpa bisa Pembanding buktikan dengan jelas bahwa SPPT PBB merupakan sebuah syarat untuk pengajuan dan pelaksanaan eksekusi;

4. Bahwa Terbanding II semula Turut Terbantah I menolak dalil memori banding Pembanding dalam huruf c halaman ke-3 yang menyatakan:

“Bahwa senyatanya Pembanding/Dahulu Pelawan dalam pokok perkara a quo tidak memperlakukan sertifikat sebagai hak milik, akan tetapi menghadirkan fakta mengenai adanya perbedaan luas bumi bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang disebutkan sertifikat;” karena Pembanding gagal dalam memahami dokumen yang melekat pada suatu objek berupa benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dan hal tersebut telah dipertimbangkan sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal dan fakta-fakta yuridis yang tersebut di atas, Terbanding II semula Turut Terbantah I mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah/Majelis Hakim Banding untuk memutuskan:

1. Menolak Memori Banding dari Pembanding semula Pembantah untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor: 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Menimbang bahwa atas memori banding Pembanding semula Pembantah tersebut, Terbanding III semula Terbantah II mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya karena di dalam memutus telah memberikan pertimbangan hukum yang memuat alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam putusannya;
2. Bahwa Terbanding III semula Turut Terlawan II sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum maupun amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol yang telah sesuai dan benar dalam penerapan hukumnya dalam memberikan putusan atas permasalahan perkara a quo,



sehingga alasan keberatan Pembanding hanya mengulang kembali dari dalil gugatan terdahulu yang kesemuanya telah ditanggapi secara tegas dan menyeluruh oleh Terbanding III;

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol telah memeriksa dengan sangat tepat, cermat, seksama, menyeluruh dan telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa yang menjadi inti permohonan banding dari Pembanding adalah mengenai SPPT PBB yang berbeda luasannya atas kepemilikan dari Pembanding semula Pelawan, padahal sudah jelas dijawab sebelumnya dalam kesimpulan oleh Turut Terlawan I *in cassu* PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Toli-toli;
5. Bahwa Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 3 point c mengatakan *"Bahwa senyatanya Pembanding/Dahulu Pelawan dalam pokok perkara a quo tidak memperlmasalahkan sertifikat sebagai hak milik, akan tetapi menghadirkan fakta mengenai adanya perbedaan luas bumi bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang disebutkan sertifikat"* hal ini bagi Terbanding III semula Turut Terlawan II sampaikan bahwa Pembanding telah gagal dalam memahami dokumen yang melekat pada suatu objek yang dijamin dalam suatu Perjanjian Kredit yaitu Antara Debitur *in cassu* Roslinang A. Hi Ismail dan Kreditur *in cassu* PT. BRI (Persero) Cabang Toli-toli yaitu diantaranya Sertifikat Hak Milik, Ijin mendirikan Bangunan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Adapun peruntukan dari masing-masing dokumen Antara lain, Sertifikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak atas tanah dan bangunan yang sah, IMB merupakan dokumen yang menyatakan bangunan yang didirikan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan SPPT-PBB digunakan untuk menentukan objek pajak yang dibebankan pajak yang harus dibayarkan kepada Negara oleh orang yang namanya tercantum dalam dokumen;
6. Bahwa untuk selebihnya Terbanding III tidak perlu menanggapi dalil Pembanding dalam Memori Bandingnya karena hanya bersifat pengulangan dari dalil gugatan *a quo* terdahulu yang telah secara jelas dan rinci ditanggapi oleh Terbanding III dalam jawaban maupun bukti-bukti oleh Terbanding III serta telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol dengan benar dan berdasar sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku;



7. Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum lagi bagi Pembanding untuk mempermasalahkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Buol dalam putusannya karena pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* telah tepat dan benar serta memenuhi rasa keadilan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, Terbanding III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya dapat memberikan putusan yang menyatakan **“Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul.”**

Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugat, Jawab-jinawab, Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul berikut bukti surat beserta surat yang timbul dipersidangan berhubungan dengan perkara ini dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul tanggal 30 November 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Pembantah dan Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Terbantah, Terbanding II semula Turut Terbantah I, dan Terbanding III semula Turut Terbantah II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagaimana di bawah ini;

Menimbang bahwa mengenai keberatan dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Pembantah, yang pada pokoknya bahwa Pembanding semula Pembantah tidak mempermasalahkan sertifikat sebagai hak milik, akan tetapi menghadirkan fakta mengenai adanya perbedaan luas bumi dan bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang disebutkan dalam sertifikat yang menjadi syarat mengajukan eksekusi yang akan berakibat pelaksanaan eksekusi bangunan secara keseluruhan dengan luas dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB), Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan tersebut tidak merupakan hal yang baru yang ternyata oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dengan seksama mempertimbangkannya dengan memperhatikan fakta yang terungkap di persidangan, yakni dengan melakukan penilaian terhadap bukti surat dan telah pula mempertimbangkan keterangan Saksi-saksi di persidangan yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara bahwa di dalam pelaksanaan eksekusi dalam perkara *a quo* tetap berdasarkan luas tanah dan bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 101 Kali An Achmad Sahidi dengan luas, letak, ukuran dan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat ukur, sedangkan mengenai luas tanah sebagaimana tercantum dalam SPPT-PBB, Pembanding semula Pembantah dapat mempermasalahkan kepada instansi terkait agar jelas mengenai luas, letak dan ukuran bumi dan bangunan yang tercantum dalam SPPT-PBB;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa keberatan Pembanding semula Pembantah sudah sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang bahwa demikian juga surat kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Terbantah, Terbanding II semula Turut Terbantah I, dan Terbanding III semula Turut Terbantah II yang pada pokoknya menolak seluruh dalil memori banding Pembanding semula Pembantah dan menyetujui pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, oleh karena Pengadilan Tingkat Banding menyatakan memori banding Pembanding semula Pembantah dikesampingkan dan sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, maka kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Terbantah, Terbanding II semula Turut Terbantah I, dan Terbanding III semula Turut Terbantah II tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul tanggal 30 November 2021 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Pembantah harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg Stb Nomor 1947/22723 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pembantah tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Buol Nomor 3/Pdt.Bth/2021/PN Bul tanggal 30 November 2021 yang dimohonkan banding;

Halaman 13 dari 14 hal Putusan Nomor 10/PDT/2022/PT PAL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding semula Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah pada hari Kamis, tanggal 24 Maret 2022 yang terdiri dari I Wayan Wirjana, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Waspin Simbolon, S.H., M.H. dan Gosen Butar Butar, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 7 April 2022 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Saripa Maloho, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya masing-masing;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Waspin Simbolon, S.H., M.H.

I Wayan Wirjana, S.H., M.H.

ttd

Gosen Butar Butar, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Saripa Maloho, S.H.

Perincian Biaya :

a. Redaksi	Rp 10.000,00
b. Meterai	Rp 10.000,00
c. Biaya Proses	Rp 130.000,00
Jumlah	Rp 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)