



PUTUSAN

Nomor : 230/PDT/2020/PT.MTR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

YUNITA YUSUF, Perempuan, Tempat dan tanggal lahir di Denpasar tanggal 28 Februari 1985, Agama Hindu, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Cibabat, Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

BURHANUDIN, S.H.,M.H.

RICO JOHENDRI, SH.

BAHRI YAMIN, S.H.,M.H.

HILMAN PRAYUDA, S.H., M.H merupakan Advokat dan Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum BURHANUDIN, SH. & REKAN** beralamat di Jalan Gunung Tambora, Kompleks Ruko Gomong Square No 23, Lingkungan Pemuda, Kelurahan Dasan Agung Baru, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 225/SK-HK/2019/PN Pya tanggal 21 Oktober 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya dengan Register Nomor: 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya tanggal, 4 Nopember 2019 selanjutnya disebut sebagai **Pemanding** semula **Pembantah**;

MELAWAN

MAR'I TALIB, Laki-laki, Pekerjaan Swasta, Alamat di Jalan Hasanudin No. 53 C Denpasar, Kecamatan Denpasar, Provinsi Bali, oleh karena **MAR'I TALIB** telah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya **DANIEL TALIB** dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RIANA, SH.** Advokat/Penasehat Hukum berkantor di Advokat & Konsultan Hukum Riana SH. yang beralamat di Jalan Lalu Mesir perumahan Babakan Indah 3 No.3a, Kelurahan Babakan Kecamatan Sandubaya Kota Mataram yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Terbantah**;

Hal 1 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Dan.

1. **H. LALU RAMLAN**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Turut Terbantah 1**;
2. **INAQ WAWAN**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 2 semula Turut Terbantah 2**;
3. **INAQ SEPUR Alias INAQ WIRABAKTI**, alamat di Dusun Ketangge, desa Kateng. Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 3 semula Turut Terbantah 3**;
4. **LALU MARZUKI**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 4 semula Turut Terbantah 4**;
5. **MAMIQ MUHIT**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 5 semula Turut Terbantah 5**;
6. **LALU SUEP**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 6 semula Turut Terbantah 6**;
7. **LALU GUSTAM**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 7 semula Turut Terbantah 7**;
8. **INAQ SUHAN**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 8 semula Turut Terbantah 8**;
9. **HJ. MASIAH**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 9 semula Turut Terbantah 9**;
10. **H. LALU SAHARUDIN**, Laki-laki, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 10 semula Turut Terbantah 10**;
11. **INAQ HERY**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 11 semula Turut Terbantah 11**;
12. **HJ. KALKAOSAR**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 12 semula Turut Terbantah 12**;

Hal 2 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



13. **HJ. FATIMAH**, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 13** semula **Turut Terbantah 13**;
14. **BAIQ BUDIANINGSIH**, Perempuan 43 tahun, Pekerjaan Swasta, Agama Islam, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 14** semula **Turut Terbantah 14**;
15. **HAJJAH BAIQ BUDIASIH**, Perempuan, 41 tahun, Pekerjaan tani, Agama Islam, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 15** semula **Turut Terbantah 15**;
16. **BAIQ FARTIWI**, Perempuan, 38 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 16** semula **Turut Terbantah 16**;
17. **LALU SUDIWANGSA**, Laki-laki, 34 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 17** semula **Turut Terbantah 17**;
18. **LALU SURIA ATMAJA**, Laki-laki, 31 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut **Turut Terbanding 18** semula **Turut Terbantah 18**;
19. **BAIQ BUDIHARTI**, Perempuan, 44 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 19** semula **Turut Terbantah 19**;
20. **BAIQ BUDIANI**, Perempuan, 32 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 20** semula **Turut Terbantah 20**;
21. **LALU SUDARMADI**, Laki-laki, 25 tahun, Beragama Islam, Pekerjaan Swasta, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 21** semula **Turut Terbantah 21**;
22. **HAJJAH BAIQ CANDRAWATI**, Perempuan 41 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Tani, alamat Dusun Ketangge, Desa Kateng, Kecamatan Praya



Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 22** semula **Turut Terbantah 22**;

23. **BAIQ DINARTI**, Perempuan, 28 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Tani, alamat Dusun Ketangga, Desa Kateng, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 23** semula **Turut Terbantah 23**;

24. **HAJI YUSUF TAYEB**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Lingkungan Pangabetan, Kuta, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding 24** semula **Turut Terbantah 24**;

Selanjutnya disebut sebagai **Para Turut Terbanding** semula **Para Turut Terbantah**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 230/PDT/2020/PT.MTR. tanggal 29 Desember 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 29 Desember 2020 Nomor : 230/PDT/2020/PT.MTR tentang penetapan hari sidang;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Pembantah dengan surat bantahan tanggal 4 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 4 Nopember 2019 dalam Register Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya, telah mengajukan bantahan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembantah ada memiliki tanah seluas \pm 43.800 M2, yang terletak di Dusun Tampah, Desa Mekarsari Kecamatan Praya Barat. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara: Tanah Milik Shantika

Sebelah Timur: Jalan setapak (dari jalan Raya Mekar Sari ke Pantai)

Sebelah Selatan : Pantai-Pantai

Sebelah Barat: Tanah Milik Pathur

Selanjutnya, Tanah tersebut disebut tanah objek Bantahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah seluas ± 43.800 M2 adalah tanah yang tercatat dengan SPPT sebagai berikut : SPPT Nomor: (1) SPPT Nomor: 52.02.010.008.020-0058-0, atas nama: PT Daya Surya; (2) SPPT Nomor: 52.02.010.008.020-0059-0, atas nama: PT Daya Surya; (3) SPPT Nomor: 52.02.010.008.020-0060-0, atas nama: PT Daya Surya, (4) SPPT Nomor: 52.02.010.008.020-0061-0, atas nama: PT Daya Surya, dan (5) SPPT Nomor: 52.02.010.008.020-0078-0, atas nama: PT Daya Surya;

Bahwa di dalam atau sebagian dari Tanah objek bantahan, yakni Tanah seluas ± 43.800 M2 dengan batas-batas dan dengan nomor SPPT tersebut, di atasnya telah ada terbit sertifikat hak milik atas nama Pembantah, yakni sertifikat hak milik Nomor : 610, Desa Mekarsari atas nama Yunita Yusuf (Pembantah);

3. Bahwa tanah Objek Bantahan sebagaimana dimaksud pada point 1 di atas, Pembantah peroleh dari PT DAYA SURYA yang dipimpin oleh Zaenal Tayeb pada tahun 2001. Dan sejak itu juga tanah objek bantahan tersebut dimiliki dan dikuasai oleh Pembantah. Bahwa adapun Penguasaan fisik tanah objek bantahan tersebut Pembantah dibantu oleh Eddi Kurnia. Dan setelah Eddi Kurnia meninggal pada sekitar tahun 2006, Penguasaan fisik Tanah objek bantahan tersebut, Pembantah dibantu oleh Saudara Hendra. Bahwa selain itu, Pembantah selalu membayar Pajaknya sejak tanah tersebut atas nama PT Daya Surya;
4. Bahwa namun demikian, Pembantah baru-baru ini mendapat informasi bahwa pada saat itu, Juru Sita Pengadilan Negeri Praya melakukan konstatering terhadap objek Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN.Pra, yaitu Pada hari Jum'at tanggal 6 September 2019, Pihak terbantah mengklaim bahwa tanah Pembantah seluas ± 43.800 M2 tersebut, yang mana termasuk di dalamnya tanah Sertifikat Hak Milik No. 610 Desa Mekar Sari atas nama Pembantah, ditunjuk sebagai tanah objek sengketa dalam perkara Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN Pra;
5. Bahwa pada sisi lain, Pembantah tidak menjadi pihak dalam perkara: 46/Pdt.G/2009/PN Pra. Demikian juga PT Daya Surya, Zaenal Tayeb, Eddi Kurnia, selaku pihak pemilik asal dari tanah Pembantah seluas ± 43.800 M2 tersebut juga tidak menjadi pihak dalam perkara nomor: 46/Pdt.G/2009/PN Pra. Bahwa oleh karena itu, Pembantah patut dipandang sebagai Pembantah yang benar dan beriktikad baik;
6. Bahwa selain karena di atas tanah yang diklaim sebagai objek sengketa dalam perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN.Pra adalah tanah milik orang lain

Hal 5 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

in casu Pembantah yang tidak ikut sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dalam kegiatan konstatering terhadap objek Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN. Pra, yaitu Pada hari Jum'at tanggal 6 September 2019, Terbantah tidak bisa menunjuk secara detail, mana batas tanah objek sengketa yang satu dengan yang lainnya. Bahkan terbantah juga tidak bisa menunjuk batas antara tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara: 46/Pdt.G/2009/PN. Pra dengan batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara Nomor: 44/Pdt.G/2009/PN. Pra. Bahwa oleh karena itu, adalah sangat Patut jika Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN Pra Tanggal 23 Desember 2010 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor: 59/PDT/2011/PT Mtr. Tanggal 28 September 2011 Juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 719 K/ PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 718 PK/PDT/2016 dinyatakan tidak dapat dieksekusi (**NON EXECUTABLE**);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Kami memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut

1. Mengabulkan bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Pembantah adalah Pembantah yang beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah objek Bantahan adalah tanah milik Pembantah;
4. Menyatakan hukum bahwa tanah objek Bantahan dikeluarkan dari objek Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN Pra **Juncto** Perkara Nomor: 59/PDT/2011/PT.Mtr. **Juncto** Perkara No.719 K/PDT/2012, **Juncto** Perkara Nomor: 718 PK/PDT/2016;
5. Menyatakan hukum bahwa Putusan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/Pn. Pra Tanggal 23 Desember 2010 **Juncto** Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/PDT/2011/PT.Mtr. tanggal 28 September 2011 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.719 K/PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 718 PK/PDT/2016 **TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (NON EXECUTABLE)**;
6. **Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a-quo;**

ATAU

Hal 6 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex A quo Et Bono*);

Menimbang, dan memperhatikan uraian - uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 77/PDT.Bth/2019/PN.Pya. tanggal 12 Nopember 2020 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbantah;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara sebesar Rp13.569.000,00 (tiga belas juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Nopember 2020, Pembanding semula Pembantah telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus Pengadilan Negeri Praya tanggal 12 Nopember 2020 Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya. untuk diperiksa dan diputus dalam Peradilan Tingkat Banding ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Praya yang menyatakan bahwa pada tanggal 25 Nopember 2020 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan seksama kepada Kuasa Termohon Banding semula Kuasa Terbantah dan kepada Para Turut Terbanding 1 s/d 23 semula Para Turut Terbantah 1 s/d 23 masing-masing tanggal 30 Nopember 2020, sedangkan untuk Turut Terbanding 24 semula Turut Terbantah 24 tanggal 26 Nopember 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula kuasa Pembantah telah mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 7 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 7 Desember 2020, dan Memori Banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Terbantah melalui Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 16 Desember 2020 dan kepada Para Turut Terbanding semula Para Turut terbantah masing-masing pada tanggal 17 Desember 2020 oleh Juru sita Pengadilan

Hal 7 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Praya ,sedangkan untuk Turut Terbanding 24 disampaikan melalui Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 16 Desember 2020 serta Memori Banding tersebut berisi hal-hal sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya mengucapkan putusan perkara *a quo* (Putusan Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya,) dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis Tanggal 12 November 2020, sedangkan Pemanding/Pembantah telah menyatakan banding pada Hari Senin Tanggal 23 November 2020. Bahwa dengan demikian, upaya banding yang diajukan oleh Pemanding dahulu Pembantah ini adalah masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata. Bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding adalah sesuai dengan Hukum Acara maka permohonan banding Pemanding patut dipandang sah dan diterima.

Bahwa adapun alasan-alasan keberatan Pemanding sehingga Pemanding dahulu Pembantah mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 77/Pdt. Bth/2019/PN. Pya, adalah sebagai berikut :

- **ALASAN KEBERATAN KE-1 (KESATU)**

BAHWA TERBANDING/TERBANTAH TIDAK PERNAH MENGUASAI FISIK TANAH OBJEK SENGKETA (OBJEK BANTAHAN)-TIDAK ADA BUKTI SURAT MAUPUN SAKSI-SAKSI YANG DAPAT MEMBUKTIKAN TERBANDING PERNAH MENGUASAI SECARA FISIK TANAH SENGKETA (TANAH OBJEK BANTAHAN)

Bahwa untuk mengungkap dan membuktikan secara langsung kebenaran fakta tanah objek bantahan telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap tanah objek bantahan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo* pada tanggal 17 Juli 2020 (*vide* halaman 13 Putusan *a quo*). Dari hasil persidangan pemeriksaan setempat atas tanah objek bantahan ditemukan fakta bahwa tanah objek bantahan menurut versi Terbanding adalah seluas ± 6000 M², sedangkan menurut Pemanding adalah seluas ± 43.800 M². Dari sisi batas tanah objek bantahan seluas ± 43.800 M² dengan tanah seluas ± 6000M² juga berbeda. Demikian pula dari hasil pemeriksaan setempat atas tanah objek bantahan ditemukan fakta bahwa yang menguasai fisik tanah objek bantahan adalah Pemanding dengan memberikan warga masyarakat

Hal 8 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat untuk mengerjakan (bercocok tanam) terhadap tanah objek bantahan dengan sistem bagi hasil. Sedangkan menurut pengakuan Terbanding/Terbantah tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah objek bantahan dan menyatakan dahulu pernah dikuasai oleh Terbantah.

Bahwa menurut hemat Pembantah, fakta hukum penguasaan fisik atas objek sengketa oleh PT Daya Surya sejak tahun 1996 (Vide Bukti P-13 Berupa Peta Blok dan P-14 berupa Daftar Himpunan Ketetapan Pajak Tahun 1996) yang berlanjut kepada Pembantah (Vide Bukti P-1 dan Keterangan Saksi Halim, Keterangan Saksi Lendang, Saksi Darmawan,) adalah fakta yang sangat Penting, karena hubungan hukum antara subjek yang memiliki tanah dengan tanahnya dibuktikan dengan (1) penguasaan fisik tanah secara nyata di lapangan dan (2) penguasaan yuridis (sertifikat hak milik, SPPT). Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik maka sudah ada alas haknya, sehingga hanya perlu menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertipikat tanah. Oleh karena itu penguasaan fisik atas tanah merupakan alas hak pengakuan atas penguasaan tanah oleh subjek, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah (sertipikat).

Bagi tanah yang bersertipikat tentu mudah membuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan bukti sertipikat. Lalu, apa bukti bahwa subjek memiliki tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat? Bukti yang paling kuat untuk menunjukkan hubungan hukum antara subjek dengan objek tanah yang belum bersertipikat adalah penguasaan fisik tanah secara nyata dan terus-menerus. Bahwa bukti PT. Daya Surya menguasai fisik tanah objek bantahan adalah bukti P-14, P-15, P-6, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 untuk kemudian bersambung kepada Pembanding/Pembantah sebagaimana bukti P-1.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, ternyata **Terbanding mengakui tidak pernah menguasai** tanah objek bantahan. Kalaupun Terbanding menyatakan dahulu pernah menguasai tanah objek bantahan adalah hanya retorika tanpa bukti, karena Terbanding tidak dapat membuktikan pernah menguasai secara fisik tanah objek bantahan, baik berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun bukti surat seperti Surat

Hal 9 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT merupakan bukti penguasaan fisik atas tanah) dan surat bukti lainnya. Bahwa semua saksi-saksi yang diajukan dipersidangan perkara *a quo*, baik saksi Pembanding maupun saksi Terbanding tidak ada yang menerangkan pernah melihat, mengalami dan mengetahui Terbanding menguasai tanah objek bantahan dalam perkara *a quo*. Saksi Terbanding bernama Japar Rifa'l dan L. Sahdin Jauhari tidak ada menerangkan pernah melihat, mengalami dan mengetahui Terbanding menguasai tanah objek bantahan. Sebaliknya semua saksi-saksi Pembanding yang diajukan dalam persidangan perkara *a quo*, yakni saksi bernama Lendang, Halim, Lalu Puguh dan Saksi Darmawan sama-sama menerangkan bahwa tanah objek bantahan dikuasai oleh Pembantah dan atau PT. Daya Surya, karena memang tanah objek bantahan sebelum menjadi hak milik Pembantah adalah hak milik PT. Daya Surya yang dibeli oleh PT. Daya Surya melalui Edi Kurnia dari warga masyarakat pemilik sekaligus yang menguasai secara fisik tanah objek bantahan untuk kemudian atas persetujuan PT. Daya Surya dan Pembantah meminta dan memberikan izin warga masyarakat setempat *in casu a quo* orang dan keturunan yang menjual tanah objek bantahan pada PT. Daya Surya untuk bercocok tanam pada tanah objek bantahan sebagaimana keterangan saksi-saksi Pembanding.

Bahwa walaupun Terbanding mungkin pernah membayar tanah objek bantahan dari oknum (orang) tertentu, bahwa akan tetapi Terbanding mungkin saja membayar tanah objek bantahan pada orang yang tidak berhak dan bukan pemilik juga pada orang-orang yang tidak pernah menguasai secara fisik yang mengaku-ngaku pemilik tanah objek bantahan.

Bahwa implikasi/dampak dari Terbanding yang mengklaim membeli dan atau memberikan/menyerahkan uang pada orang yang bukan pemilik tanah objek bantahan yang tidak pernah menguasai tanah objek bantahan dan berpura-pura sebagai pemilik tanah objek bantahan berujung pada ketidaktahuan Terbanding menentukan luas dan batas-batas tanah objek bantahan, sehingga ketika akan dilakukan eksekusi terhadap putusan perkara pokok/perkara terdahulu (Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., Tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., Tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 719 K/Pdt/2012, Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, Tanggal 10 Januari 2017) menimbulkan kebingungan dan ketidaktahuan Terbanding untuk menunjuk bidang-bidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan batas-batas tanah yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Praya *in casu* tanah objek bantahan dalam perkara *a quo* yang berakibat diterbitkannya surat penetapan konstatering (pencocokan batas-batas tanah sengketa) oleh Ketua Pengadilan Negeri Praya sebagai dasar untuk melaksanakan eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., Tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., Tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 719 K/Pdt/2012, Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, Tanggal 10 Januari 2017.

Bahwa atas hasil konstatering terhadap tanah objek bantahan, Terbanding sebagaimana dalam pemeriksaan setempat perkara *a quo* menyatakan tanah objek bantahan seluas $\pm 6000M^2$ tanpa didukung bukti surat, sedangkan Pemanding sebagaimana dalil bantahan Pemanding menyatakan bahwa tanah objek bantahan adalah seluas $\pm 43.800 M^2$ sesuai bukti Pemanding P.1 s/d P.7, karena tanah objek bantahan seluas $\pm 43.800 M^2$ termasuk bidang tanah yang masuk dalam lingkup batas-batas tanah objek sengketa pada perkara pokok/perkara terdahulu (perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., Tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., Tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 719 K/Pdt/2012, Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, Tanggal 10 Januari 2017).

Bahwa menurut Pemanding ada persoalan mendasar dalam pemeriksaan perkara pokok/perkara terdahulu, yakni kejanggalan tidak dilakukannya pemeriksaan setempat dalam perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., Tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., Tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 719 K/Pdt/2012, Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, Tanggal 10 Januari 2017.

Bahwa apabila fakta hukum tidak dilakukannya atau tidak dilaksanakannya pemeriksaan setempat dalam perkara pokok/perkara terdahulu dihubungkan dengan ketidak tahuan Terbanding menentukan luas dan batas-batas tanah objek bantahan pada saat akan dilaksanakan eksekusi terhadap putusan perkara pokok sehingga dilakukan konstatering

Hal 11 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



menimbulkan pertanyaan mendasar “ada apa dibalik tidak dilaksanakannya Pemeriksaan setempat dalam pemeriksaan perkara pokok?”. Padahal Pemeriksaan Setempat dalam perkara perdata yang objek sengketanya berupa tanah merupakan semacam kewajiban hukum untuk dilaksanakan dalam rangka menggali dan atau mencari kebenaran materiil terhadap fakta hukum objek sengketa.

Bahwa oleh karena Terbanding tidak mengetahui secara faktual (empiris) batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara pokok/perkara terdahulu walaupun dalam gugatan Terbantah dalam perkara pokok/perkara terdahulu ada disebutkan batas-batas tanah yang diklaim sebagai objek sengketa, tetapi ternyata Terbanding tidak mengetahui atau tidak dapat memastikan secara faktual batas-batas tanah yang disebutkan dalam gugatan perkara pokok/perkara terdahulu. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN.Pra teregister pada Tanggal 9 Desember 2010 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 59 /Pdt/2011/PT.MTR Tanggal 21 September 2011 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 719 K/Pdt./2012 Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. : 718 PK/PDT/2016 Tanggal 10 Januari 2017 tidak dapat dieksekusi sampai dengan saat ini, karena Terbanding tidak dapat menunjukkan secara pasti batas-batas tanah yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Praya;

• ALASAN KEBERATAN KE-2 (KEDUA)

Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah menilai dan mempertimbangkan semua alat bukti tertulis dan saksi-saksi yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo*, sehingga putusan Hakim Tingkat Petama dalam perkara *a quo* kurang cukup pertimbangan hukumnya (*Onvoldeonde Gemotiveerd*).

Bahwa dalam persidangan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Praya, Pembanding/Pembantah telah mengajukan Bukti P-14 berupa : DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) tanah 1996, bukti P-15 berupa DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) tanah 2012 dan P-16 berupa DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan Pajak) tanah 2016. Berdasarkan bukti-bukti tersebut terbukti bahwa sebelum tanah sengketa dimiliki dan dikuasai oleh Pembantah, tanah sengketa adalah tanah yang tercatat atas nama PT Daya Surya, sehingga terbukti pula bahwa tanah sengketa sebelum menjadi hak milik



Pembanding/Pembantah adalah hak milik dan dikuasai oleh PT. Daya Surya.

Bahwa bukti P-14, P-15 dan P-16 bersesuaian dengan bukti P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 berupa SPPT atas nama PT. Daya Surya. Bahwa bukti P-14, P-15, P-6, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi Pembanding/Pembantah yang sama menerangkan bahwa tanah objek bantahan dikuasai oleh PT. Daya Surya dan saat ini dikuasai oleh Pembanding/Pembantah setelah peralihan dan atau penyerahan dari saksi Darmawan dan Zainal Tayeb selaku Direksi PT. Daya Surya kepada Pembanding/Pembantah (*vide* Bukti P-7).

Bahwa dalam putusan perkara *a quo* Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak menilai dan mempertimbangkan semua alat-alat bukti tertulis maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pemeriksaan perkara *a quo*, yakni Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak menilai dan mempertimbangkan secara induktif argumentatif semua alat-alat bukti tertulis dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Pembanding maupun bukti tertulis dan saksi-saksi yang diajukan Terbanding. Padahal dalam konsep Hukum Acara Perdata dan hukum pembuktian maupun praktek peradilan perdata setiap alat-alat bukti yang terungkap dalam persidangan perkara perdata baik bukti tertulis maupun keterangan saksi-saksi harus dinilai dan dipertimbangkan satu demi satu secara **induktif argumentatif**. Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo* saksi-saksi yang diajukan Pembanding semuanya menerangkan tanah objek bantahan dikuasai oleh Pembanding dan PT. Daya Surya, karena memang tanah objek bantahan dialihkan oleh PT. Daya Surya kepada Pembanding, dimana PT. Daya Surya membeli tanah objek bantahan dari orang dan orang tua dari orang yang diminta oleh Pembanding mengerjakan tanah objek bantahan dengan sistem bagi hasil.

Bahwa demikian pula Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak menilai dan mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding dalam perkara *a quo*. Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo* saksi-saksi Terbanding tidak ada menerangkan pernah melihat dan mengetahui Terbanding menguasai tanah objek bantahan. Bahwa oleh karena Terbanding tidak pernah menguasai tanah objek bantahan, maka andaikata Terbanding pernah membeli tanah objek bantahan, maka tentu Terbanding membeli tanah dari orang yang tidak pernah menguasai tanah objek bantahan dan *mutatis mutandis* bukan pemilik tanah objek bantahan.

Hal 13 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Bahwa oleh karena Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak komprehensif dan menyeluruh/*holistic* mempertimbangkan semua alat-alat bukti yang terungkap dalam persidangan perkara *a quo*, sehingga putusan *a quo* termasuk sebagai putusan yang kurang cukup pertimbangannya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dan karenanya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan sesuai amanat Putusan Mahkamah Agung No. 67 K/Sip/1972, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2778 K/Pdt/2000 yang menyatakan bahwa putusan yang kurang cukup pertimbangannya harus dibatalkan;

• **ALASAN KEBERATAN KE-3 (KETIGA)**

Bahwa keliru dan salah menerapkan hukum pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama (Putusan Pengadilan Negeri Praya) perkara *a quo* pada halaman 31 paragraf petama yang mengacu pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan : *Mengenai surat pernyataan pembayaran sejumlah hutang (vide Bukti P-7) Pembantah tidak mengajukan bukti-bukti surat mengenai peralihan aset PT. Daya Surya dengan akta pemindahan Hak di PPAT (Vide Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PT Daya Surya Tahun 1989 Nomor : 71, dalam pasal 10), maka peralihan aset berupa sebidang tanah seluas 51.100 M2 secara mutatis mutandis peralihan tersebut adalah tidak sah berdasarkan AD/ART Perusahaan PT Daya Surya. Hal tersebut tidak berlaku apabila Pembantah dapat membuktikan sebaliknya “.*

Bahwa menurut Pembanding pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang demikian menunjukkan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak komprehensif dan menyeluruh/*holistic* dalam menggali dan mencermati bunyi batang tubuh/substansi Pasal-Pasal PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga hanya berpatokan pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 terhadap peralihan tanah objek bantahan dari saksi Darmawan selaku Direktur Utama PT. Daya Surya kepada Pembantah/Pembanding.

Bahwa penilaian dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap pengalihan dan atau penyerahan tanah objek bantahan (tanah sengketa) oleh saksi Darmawan selaku Direktur Utama PT. Daya Surya kepada Pembantah, dengan hanya merujuk pada ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah



adalah keliru dan salah menerapkan hukum, karena kaedah Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut adalah kaedah yang mengandaikan tanah objek peralihan adalah tanah yang telah terdaftar atau telah bersertipikat, sedangkan tanah objek sengketa *a quo* pada saat diserahkan oleh saksi Darmawan selaku Direktur PT Daya Surya kepada Pembantah pada tahun 2006, adalah tanah yang masih belum bersertipikat. Bahwa menurut hukum yaitu Pasal 39 Ayat (1) Huruf b. Angka 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PPAT diperintah untuk menolak membuat akta jika mengenai bidang tanah yang hendak dibuatkan akta adalah tanah yang belum terdaftar/belum bersertifikat. Artinya, Pasal 39 Ayat (1) Huruf b. Angka 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut PPAT justru dilarang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah apabila tanah tersebut belum bersertipikat.

Bahwa fakta hukum peralihan dan atau penyerahan tanah objek bantahan dari saksi Darmawan selaku Direktur Utama PT. Daya Surya kepada Pembantah telah memenuhi bukti formil dan materil hak atas tanah objek bantahan, yaitu:

1. Adanya bukti penguasaan fisik berupa P-14, P-15, P-6, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 dan P-1;
2. Penguasaan fisik secara nyata, baik penguasaan fisik oleh PT. Daya Surya sebelum pemindahan hak atas tanah objek bantahan, maupun penguasaan fisik secara nyata oleh Pembanding/Pembantah setelah pemindahan dari saksi Darmawan selaku Direktur PT. Daya Surya (terbukti dalam pertimbangan hakim);
3. Objek pemindahan hak atas tanah *in casu* tanah objek bantahan (tanah sengketa) pada tahun 2006 belum bersertipikat hanya SPPT, sehingga PPAT menolak untuk membuat akta pemindahan/peralihan hak;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam melihat perbuatan hukum dalam hal ini pemindahan atas tanah oleh Saksi Darmawan dan Zaenal Tayeb selaku Direktur PT Daya Surya kepada Yunita cenderung Parsial dan tidak menggunakan **penafsiran sistematis**. Bahwa penafsiran sistematis adalah **suatu penafsiran yang menghubungkan pasal yang satu dengan pasal-pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang bersangkutan atau pada perundang-undangan hukum lainnya, atau membaca penjelasan suatu perundang –undangan, sehingga kita mengerti apa**



yang di maksud – dalam hal ini ketentuan Pasal 37 Ayat 1 PP.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menjadi dasar pertimbangan Hakim tidak berdiri sendiri, melainkan berhubungan dengan Pasal 39 Ayat 1 Huruf b Angka 2 PP.24/1997 bahwa surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Bahwa oleh karena keadaan tanah sengketa pada saat dialihkan oleh Darmawan selaku Direktur PT Daya Surya kepada Pembantah adalah masih belum bersertipikat, maka keliru dan salah menerapkan hukum pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan peralihan tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT dengan mengacu pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan *mutatis mutandis* keliru pula pendapat/kesimpulan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan peralihan tanah objek bantahan (objek sengketa) tidak sah.

Bahwa dengan berpijak pada ketentuan Pasal 39 ayat (1) Huruf b. Angka 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka peralihan tanah objek bantahan (tanah obyek sengketa) dari saksi Darmawan selaku Direktur PT. Daya Surya kepada Pembantah adalah sah menurut hukum. Sebaliknya pertimbangan Hakim Tingkat Pertama pada halaman 31 paragraf pertama putusan *a quo* yang menyatakan tidak sah peralihan tanah objek bantahan dari saksi Darmawan kepada Pembantah adalah keliru dan salah menerapkan hukum. Dengan demikian pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Praya dalam perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan karena merupakan putusan yang salah.

Bahwa selain itu, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan peralihan tanah objek bantahan (obyek sengketa) tidak sah juga menunjukkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama salah sasaran dan tidak relevan. Pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang demikian baru relevan apabila yang melakukan tuntutan hukum terhadap saksi Darmawan yang melakukan peralihan tanah objek bantahan kepada Pembantah/Pemanding adalah Dewan Komisaris PT. Daya Surya. Bahwa dalam kasus ini, Darmaan selaku Direktur Utama PT Daya Surya adalah



berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT Daya Surya, sedangkan mengenai apakah ada persetujuan Dewan Komisaris PT. Daya Surya adalah urusan internal PT Daya Surya. Bahwa alam hubungan itu pada saat saksi Darmawan mengalihkan sebagian dari aset PT Daya Surya yaitu tanah objek perkara a-quo, Saksi Darmawan telah mendapat persetujuan atau telah ada kesepakatan dari Komisaris PT. Daya Surya (Vide Bukti Pembantah/Pembanding yang diajukan Pembanding dalam pemeriksaan perkara ini di tingkat banding berupa **AKTA OTENTIK SURAT PERNYATAAN KETUA DEWAN KOMISARIS PT. DAYA SURYA, NOMOR: 19 TANGGAL 10 NOVEMBER 2020 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT EDDY HERMANSYAH. (Terlampir).**

Bahwa berdasarkan Bukti P-1 dan P-7 bukti serta Bukti tambahan Pembanding yang diajukan dalam pemeriksaan tingkat banding perkara ini berupa SURAT PERNYATAAN KETUA DEWAN KOMISARIS PT. DAYA SURYA, NOMOR : 19 TANGGAL 10 NOVEMBER 2020 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT EDDY HERMANSYAH tersebut, maka telah keliru pertimbangan hakim Tingkat Pertama dalam putusan a quo pada halaman 31 paragraf kedua yang menyatakan Pembantah tidak termasuk dalam jajaran Direksi perusahaan PT. Daya Surya maupun PT. Daya Surya Permai, sehingga secara *mutatis mutandis* menurut hukum, Pembantah tidak memiliki legal standing sebagai pemilik saham dari PT. Daya Surya Permai, dan seolah-olah menyatakan bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah objek sengketa oleh Pembantah tidak ada hubungan dengan PT Daya Surya.

Bahwa menurut Pembantah, Bukti P-1 sampai dengan P-7 dan Bukti Tambahan Pembanding yang bersesuaian dengan keterangan saksi Halim, saksi Darmawan dan saksi Lalu Puguh, telah secara terang membuktikan bahwa pada Tahun 2006, penguasaan dan pemilikan PT Daya Surya atas tanah sengketa perkara a quo telah beralih secara sah kepada Pembantah, dan berlanjut hingga sekarang ini.

Bahwa dalam Pasal 10 dan Pasal lainnya Anggaran Dasar PT. Daya Surya maupun Anggaran Dasar PT. Daya Surya Permai tidak ada norma/kaedah yang menggariskan dan menentukan bahwa peralihan aset Perusahaan harus dilakukan dalam lingkup jajaran Direksi Perusahaan, maka sepanjang Direktur Utama mendapat persetujuan dari Komisaris Utama dan seorang Komisaris

Hal 17 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



apalagi persetujuan Dewan Komisaris (semua Komisaris), maka peralihan aset perusahaan PT. Daya Surya maupun PT. Daya Surya Permai baik dalam lingkup jajaran Direksi maupun kepada pihak ketiga di luar jajaran Direksi PT. Daya Surya maupun PT. Daya Surya Permai adalah dapat dibenarkan dan sah secara hukum. Dengan demikian peralihan aset PT. Daya Surya, yaitu tanah objek bantahan dari saksi Darmawan selaku Direktur Utama PT. Daya Surya kepada Pembantah yang bukan jajaran Direksi PT. Daya Surya adalah dibenarkan dan sah secara hukum, karena sebagaimana Bukti Tambahan dalam pemeriksaan tingkat banding ini berupa **SURAT PERNYATAAN KETUA DEWAN KOMISARIS PT. DAYA SURYA, NOMOR: 19 TANGGAL 10 NOVEMBER 2020 YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS DAN PPT EDDY HERMANSYAH**, bahwa semua Dewan Komisaris PT. Daya Surya setuju terhadap peralihan tanah objek bantahan oleh saksi Darmawan selaku Direktur Utama kepada Pembantah, sehingga *mutatis mutandis* tanah objek bantahan merupakan Hak Milik sah dari Pembantah. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Praya tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan oleh Majelis Hakim Banding yang mengadili perkara *a quo* ditingkat banding;

4. ALASAN KEBERATAN KE-4 (KEEMPAT)

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama setelah mendeskripsikan bunyi Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA dan pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana pada Halaman 31 s/d Halaman 32 putusan perkara *a quo* kemudian membuat kesimpulan hukum sebagaimana putusan *a quo* pada Halaman 32 paragraf ke-3 (ketiga) yang pada pokoknya menyatakan : *bahwa bukti P-1 berdasarkan permohonan bidang yang diajukan pada tahun 2007, sehingga terbit sertifikat Hak Milik No : 610 atas nama Yunita Yusuf/Pembantah adalah pada saat perkara gugatan pokok sedang diproses di pengadilan, dimana perkara pokok dalam perkara a quo adalah sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN.Pra teregister pada Tanggal 9 Desember 2010 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 59 /Pdt/2011/PT.MTR Tanggal 21 September 2011 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 719 K/Pdt./2012 Tanggal 30 Juli 2013 dan telah berkekuatan hukum tetap (Incracht Vangewijsde) dengan Putusannya Putusan Peninjauan Kembali No. : 718 PK/PDT/2016 Tanggal 10 Januari 2017 sehingga dilakukan konstatering terhadap objek perkara Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., pada Hari Jumat pada Tanggal 6 September 2019".*



Bahwa dari kesimpulan hukum pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Halaman 32 paragraf ke-3 (ketiga) sebagaimana digambarkan di atas yang disimpulkan dari pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap bunyi ketentuan Pasal 19 UUPA dan Pasal 31 dan pasal 31 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, kemudian Majelis Hakim Tingkat Pertama menarik kesimpulan hukum pada paragraf ke-4 (keempat) Halaman 32 s/d 32 putusan *a quo* yang menyatakan : bahwa Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pembantah telah tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya mengenai kepemilikannya terhadap tanah sengketa dalam perkara *a quo*, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar.

Bahwa menurut Pembanding/Pembantah keliru dan salah menerapkan hukum pertimbangan dan kesimpulan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pembantah tidak berhasil membuktikan kepemilikannya terhadap tanah objek sengketa (tanah objek bantahan) kalau hanya terbitnya bukti P.1 pada Tahun 2013 pada saat perkara pokok diproses di Pengadilan.

Bahwa persoalan waktu terbitnya P.1 berupa Sertipikat Hak Milik Atas nama Pembantah bukan menjadi *domain* dan kewenangan Pembantah, melainkan menjadi *domain* dan kewenangan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah selaku Pejabat Administrasi Pemerintahan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Bahwa walaupun Pembantah telah mengajukan permohonan pendaftaran tanah objek bantahan pada Tahun 2007 untuk terbitnya bukti P.1 sebagaimana yang dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bukti P-1 terbit berdasarkan permohonan bidang yang diajukan pada Tahun 2007, tetapi persolan waktu terbitnya bukti P.1 semuanya berada ditangan Kepala BPN Kabupaten Lombok Tengah. **Artinya, Pembantah telah mengajukan permohonan pendaftaran pertama kali pada tahun 2007, jauh sebelum terjadi sengketa pada perkara pokok tahun 2009.**

Bahwa untuk membuktikan kepemilikan Pembanding/Pembantah atas tanah objek bantahan bukan saja berdasarkan bukti P.1, melainkan juga harus berdasarkan bukti P. 7 berupa surat pernyataan dan penyerahan tanah objek bantahan dari Saksi Darmawan selaku Direktur Utama PT. Daya Surya. Bahwa bukti P.7 ini bersesuaian dengan bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6. Bahwa bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6 dan P-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersesuaian dengan keterangan semua saksi Pemanding/Pembantah yang menerangkan tanah objek bantahan dikuasai secara fisik oleh PT. Daya Surya dan Pembantah.

Bahwa dengan demikian berdasarkan bukti bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6, P-7 dan P-1 dan keterangan saksi-saksi Pemanding yang menerangkan PT. Daya Surya dan Pemanding/Pembantah yang menguasai secara fisik tanah objek bantahan, maka alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemanding/Pembantah telah memenuhi syarat minimal pembuktian untuk membuktikan Pemanding/Pembantah sebagai pemilik tanah objek sengketa (objek bantahan). Demikian juga bukti P.1 merupakan bukti Pemanding/Pembantah sebagai pemilik hak atas tanah objek bantahan. Oleh karena itu keliru dan salah menerapkan hukum pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pemanding/Pembantah tidak berhasil membuktikan kepemilikannya atas tanah objek bantahan dan menyatakan beralasan hukum bagi Majelis Hakim menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar.

Bahwa Selain itu dalam praktek peradilan perdata di Pengadilan untuk menguji dan membuktikan kepemilikan para pihak atas tanah yang menjadi objek perkara bukan saja menggunakan tolak ukur sertipikat, bahkan pemegang sertipikat tidak jarang kalah dalam perkara oleh pihak yang memegang Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) sepanjang fakta dan peristiwa keperdataan tanah yang menjadi objek sengketa dikuasai secara fisik terus menerus sambung menyambung oleh pihak yang mengajukan bukti SPPT yang didukung dengan keterangan saksi-saksi yang menerangkan pemegang SPPT yang menguasai secara fisik objek sengketa.

Bahwa dalam perkara *a quo* tanah objek bantahan/tanah sengketa sejak dibeli oleh PT. Daya Surya melalui Edi Kurnia dari warga masyarakat dan dari sebagian saksi yang diajukan oleh Pemanding/Pembantah dalam pemeriksaan persidangan perkara ini, tanah objek bantahan (tanah sengketa) langsung dikuasai secara fisik oleh PT. Daya Surya yang dibuktikan dengan terbitnya bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6 atas nama PT Daya Surya untuk kemudian tanah objek bantahan (objek sengketa) langsung dikuasai secara fisik oleh Pembantah pasca peralihan dari PT. Daya Surya sehingga terbit bukti P.1 atas nama Pembantah.

Bahwa akan tetapi bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6 dan P.7,

Hal 20 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



juga keterangan saksi-saksi Pembanding/Pembantah dan penguasaan fisik tanah objek bantahan oleh Pembantah tidak pernah dipertimbangkan secara **induktif argumentatif** oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama perkara *a quo*. Padahal alat-alat bukti yang diajukan Pembanding/Pembantah telah memenuhi syarat minimal pembuktian atau telah memenuhi batas minimal pembuktian yang membuktikan Pembanding/Pembantah sebagai pemilik yang sah atas tanah objek bantahan (tanah sengketa) dan karenanya Pembantah/Pembanding adalah Pembantah yang benar dan jujur, sehingga semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan *a quo* mengabulkan gugatan bantahan Pembanding/Pembantah. Sedangkan Terbanding dalam pemeriksaan perkara *a quo* sama sekali tidak mampu menunjukkan bukti kepemilikan dan penguasaannya atas tanah objek bantahan (tanah objek sengketa) baik berdasarkan bukti tertulis maupun saksi-saksi. Bagaimana mungkin dapat diterima oleh hukum dan nalar yang sehat pihak yang tidak mampu membuktikan kepemilikannya atas tanah objek bantahan (tanah sengketa) menjadi pemilik tanah sengketa.

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sekalipun secara eksplisit tidak ada mempertimbangkan Terbantah sebagai pemilik tanah objek bantahan. Akan tetapi secara *a contrario* pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dipandang menyatakan Terbantah sebagai pemilik tanah objek bantahan. Padahal Terbantah tidak mampu membuktikan kepemilikan dan penguasaannya seperti SPPT terhadap tanah objek bantahan baik berdasarkan bukti surat maupun saksi-saksi. Tidak ada saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan perkara *a quo* yang menerangkan Terbantah sebagai pihak yang menguasai tanah objek bantahan.

5. ALASAN KEBERATAN K-5 (KELIMA)

PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA DALAM PERKARA A QUO KURANG CUKUP PERTIMBANGAN HUKUMNYA (ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD)

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara *a quo* kurang cukup pertimbangan hukumnya (*Onvoldoende Gemotiveerd*), karena sama sekali tidak pernah mempertimbangkan apakah Terbantah sebagai pemilik atau bukan pemilik atas tanah objek bantahan dalam perkara *a quo*. Dalam putusan perkara *a quo* tidak ada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Terbantah telah mampu membuktikan dalil

Hal 21 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



bantahannya yang menyatakan tanah objek bantahan hak milik Terbantah.

Bahwa menurut **Yahya Harahap** dalam pertimbangan hakim/putusan harus dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian, yaitu :

1. Apakah alat bukti yang diajukan penggugat dan tergugat memenuhi syarat formil dan materiil;
2. Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian;
3. Dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti;
4. Sejauhmana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak.

Dari keempat hal tersebut kemudian dianalisis bahwa hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Dari analisis dan pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional, maka pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugat atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan. Dari hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan. Apabila putusan tidak lengkap dan seksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *Onvoldoende Gemotiveerd* dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (lihat Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, 2005, hal 809-810).

Bahwa dengan mengacu ketentuan Pasal 189 RBG dan Pasal 50 UU No. 48 Tahun 2009 serta Doktrin Hukum di atas, maka semestinya sesudah Majelis Hakim mempertimbangkan dan menyimpulkan Pembantah tidak mampu membuktikan kepemilikannya atas tanah objek bantahan (**catatan : sekalipun Pembantah telah mampu membuktikan dalil bantahannya atas kepemilikan tanah objek sengketa berdasarkan bukti yang memenuhi syarat formil dan materiil, yakni bukti surat P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6 dan P.7 serta bukti P-1 dan keterangan saksi Pembantah**), maka Majelis Hakim Tingkat Pertama semestinya melanjutkan pertimbangan dan kesimpulan hukumnya dengan setidaknya menyatakan : sebaliknya

Hal 22 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Terbantah telah mampu membuktikan dalil kepemilikannya atas tanah objek bantahan berdasarkan bukti surat....? (bukti surat apa harus disebutkan bukti suratnya?) yang didukung atau bersesuaian dengan keterangan saksi.....? (catatan : siapa nama saksi harus disebutkan nama saksi-saksi ?). Namun ternyata pertimbangan dan kesimpulan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang demikian tidak tergambar dalam putusan perkara *a quo*.

Bahwa oleh karena dalam pertimbangan putusan perkara *a quo* tidak pernah mempertimbangkan status tanah objek bantahan apakah hak milik Terbanding atau tidak, maka putusan Pengadilan Negeri Praya perkara *a quo* adalah putusan yang kurang pertimbangan hukumnya dan tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan rinci, sehingga salah menerapkan hukum. Bahwa putusan pengadilan yang kurang cukup pertimbangan hukumnya telah menjadi sikap hukum dan atau kesepakatan hukum dalam dunia peradilan untuk harus dibatalkan sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 2461 K/Pdt/1984 yang menegaskan bahwa putusan yang dijatuhkan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan. Demikian pula putusan Mahkamah Agung No. 672 K/Sip/1972, Tanggal 18 Oktober 1972 yang menegaskan bahwa putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian. Dengan demikian oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya, sehingga menurut hukum tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan.

6. ALASAN KEBERATAN KE-6 (KEENAM)

PEMBANDING/PEMBANTAH DAN PT. DAYA SURYA TIDAK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA POKOK

Bahwa Terbanding pada poin 2 dalil jawabannya sebagaimana tercantum pula pada putusan perkara *a quo* pada Halaman 10 mendalilkan bahwa bukti P. 2 sampai dengan bukti P. 6 telah pernah diajukan pada pemeriksaan perkara pokok/perkara terdahulu yaitu Putusan Pengadilan Negeri Praya No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., Tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., Tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 719 K/Pdt/2012, Tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, Tanggal 10 Januari 2017.

Hal 23 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Bahwa menurut Pembanding/Pembantah penggunaan bukti P. 2 s/d P.6 sebagai alat bukti dalam perkara pokok/perkara terdahulu tidak ada hubungannya dengan perkara *a quo*, karena pihak yang mengajukan bukti P. 2 s/d P.6 dalam perkara pokok selain bukan pemilik tanah objek bantahan dalam perkara *a quo*, juga bukan pihak yang termasuk dalam struktur PT. Daya Surya dan atau PT. Daya Surya Permai. Bahwa bukti P. 2 s/d P. 6 jelas-jelas tercatat atas nama PT. Daya Surya dan yang menguasai secara fisik tanah objek bantahan sebelum dialihkan kepada Pembanding adalah PT. Daya Surya. Dan ternyata Pembantah atau PT. Daya Surya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara pokok/perkara terdahulu. Apabila mengacu pada bukti P-14, P-15, P-16, P-2, P-3, P-4, P-5 P-6 dan P.7 maka PT. Daya Surya dan Pembantah dalam perkara pokok/perkara terdahulu harus ditarik sebagai pihak. Dengan demikian dalil jawaban Terbanding tersebut harus dikesampingkan.

7. ALASAN KEBERATAN KE-7 (KETUJUH)

ASAL USUL HAK ATAS TANAH OBJEK BANTAHAN

Bahwa untuk mengetahui siapa yang berhak atas tanah kita perlu menelusuri asal usul (*genom*) tanah objek bantahan dalam perkara *a quo*. Pada dasarnya *genom* perolehan tanah dibagi; (1) Perolehan hak atas tanah secara *originair*; dan (2) Perolehan hak atas tanah secara *derivatif*. Perolehan hak atas tanah secara *originair* yakni cara perolehan hak atas tanah untuk pertama kali (asli) melalui pembukaan tanah baik yang berasal dari tanah negara atau tanah yang belum dilekati hak atas apa pun di atasnya. Untuk perolehan hak atas tanah secara *originair* itu harus dikuatkan bukti-bukti penguasaan fisik secara nyata dan terus menerus hingga lebih dari 20 tahun (Pasal 24 PP 24 tahun 1997). Dalam konteks ini, berdasarkan bukti P-20 yang keberadaannya diakui dan dibenarkan oleh Saksi Lalu Masud, saksi Lalu Puguh dan Saksi Darmawan serta Saksi Wawan Kurniawan, serta bersesuaian juga dengan Keterangan saksi Halim dan Saksi Lendang, pihak atau orang-orang yang membuka tanah objek sengketa *a quo* untuk pertama kalinya antara lain adalah orang tua saksi Halim yang bernama Amak Reman, Amak Ayat, Amak Idi, Amak Satim dan Amak Jumahir. Bahwa orang-orang membuka tanah perkara *a quo* di Dusun Tampah untuk pertama kalinya tersebut memperoleh hak atas tanah secara *originair*. Kemudian para saksi-saksi ini menjual tanahnya kepada PT Daya Surya. PT Daya Surya memperoleh hak atas tanah secara *derivatif*.

Hal 24 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Perolehan hak atas tanah secara *derivatif*, adalah hak atas tanah yang diperoleh melalui peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah melalui peristiwa hukum, yaitu seseorang memperoleh hak atas tanah melalui warisan dari orang tuanya yang meninggal dunia. Seseorang dapat memperoleh hak atas tanah melalui perbuatan hukum, yaitu seseorang memperoleh hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, pemindahan/penyerahan tanah, dan hibah.

Dalam konteks perkara *a quo*, PT Daya Surya menyerahkan tanah kepada Pembanding atau Pembantah melalui perbuatan hukum, Pembanding atau Pembantah memperoleh hak atas tanah secara *derivatif*. Untuk mengetahui hubungan antara subjek (pemilik) dengan objek (tanah), maka dibuktikan dengan (1) penguasaan fisik tanah secara nyata di lapangan dan (2) penguasaan yuridis (sertipikat hak milik). Apabila tanahnya sudah dikuasai secara fisik maka sudah ada alas haknya, sehingga hanya perlu menindaklanjuti alas hak yang melandasi hubungan tersebut menjadi hak atas tanah yang ditetapkan dan diakui oleh Negara agar hubungan tersebut memperoleh perlindungan hukum. Proses alas hak menjadi hak atas tanah yang diformalkan melalui penetapan Pemerintah disebut pendaftaran tanah yang produknya adalah sertipikat tanah. Oleh karena itu penguasaan fisik atas tanah merupakan alas hak pengakuan atas penguasaan tanah oleh subjek, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah (sertipikat). Pembantah atau Pembanding, menguasai tanah secara nyata sebagai bukti penguasaan fisik dan memiliki bukti yuridis (SHM) sebagai bukti penguasaan yuridis.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Keberatan Banding di atas, Pembanding memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Mataram Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini di Tingkat Banding agar berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan bantahan Pembanding/Pembantah seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN. Pya, Tanggal 12 November 2020, dan mengadili sendiri dengan menyatakan :
 - Menyatakan hukum bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beriktikad baik;

Hal 25 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa tanah objek bantahan adalah tanah milik Pembantah;
- Menyatakan hukum bahwa tanah objek bantahan dikeluarkan dari objek Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN Pra., Jo Perkara Nomor : 59/PDT/2011/PT.Mtr. Juncto Perkara No.719 K/PDT/2012, Juncto Perkara Nomor: 718 PK/PDT/2016;
- Menyatakan hukum bahwa Putusan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN. Pra., Tanggal 23 Desember 2010 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/PDT/2011/PT.Mtr. Tanggal 28 September 2011 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.719 K/PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 718 PK/PDT/2016 sepanjang mengenai tanah objek bantahan TIDAK DAPAT DIEKSEKUSI (*NON EXECUTABLE*);
- Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*,
- ATAU Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex A Quo Et Bono*):

Menimbang bahwa terhadap Memori Banding tersebut Kuasa Terbanding semula Kuasa terbantah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 11 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 11 Januari 2021, dan Kontra Memori Banding tersebut berisi hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding sependapat dan menerima seluruh pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya, Perkara Nomor :77/Pdt.Bth/2019/PN. Pya, tanggal 12 Nopember 2020, karena telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan telah menerapkan hukumdengan benar dan adil. Oleh karenanya Putusan aquo beralasan hukum untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram;
2. Bahwa seluruh keberatan Pembanding terhadap pertimbangan dan/ atau putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya sehubungan dengan penerapan hukum seperti tertuang dalam Memori Bandingnya adalah keliru dan tidak beralasan hukum, karena *Judex Factie* Pengadilan Negri Praya dalam perkara aquo telah menerapkan hukum secara adil, sebagaimana terbaca dalam pertimbangannya dimana seluruh validitas bukti dan *rechtsfeitentel*ah dikonstatir secara fair, objektif dan proporsional;
3. Bahwa setelah Terbanding mencermati dan menganalisa seluruh dalil yang terelaborasi dalam Memori Banding dari Pembanding, ternyata tidak ada hal-

Hal 26 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



hal baru atau satupun alasan hukum yang dapat dijadikan dasar oleh Pembanding untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalilnya, dalam arti bahwa seluruh keberatan yang disampaikan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya hanyalah berupa pengulangan atas dalil atau alasan-alasan yang sudah dikemukakan dahulu pada persidangan tingkat pertama. Dengan demikian seluruh pertimbangan dan / atau penerapan hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Praya perkara AQUO haruslah dinyatakan telah tepat dan benar, dan harus dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram ;

4. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Praya dalam perkara aquo sudah tepat, benar dan adil serta dengan pertimbangan hukum yang cukup karena didasarkan pada kajian normatif dan analisa hukum yang benar sehingga keberatan Pembanding sebagaimana disebutkan dalam Memori Bandingnya pada halaman 3 s/d 24 yang pada intinya menyatakan bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex facti* perkara aquo *onvoldeonde gemotiveerd* adalah tidak logis dan tidak berdasar ;
5. Bahwa tanggapan terhadap seluruh alasan keberatan Pembanding sebagaimana dalam Memori Bandingnya akan Terbanding uraikan sebagai berikut :

a. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke – 1

Bahwa alasan keberatan Pembanding yang menyatakan : Terbanding (semula Terbantah) tidak pernah menguasai fisik tanah objek sengketa dan tidak ada bukti surat maupun saksi yang membuktikan Terbanding pernah menguasai tanah sengketa adalah **Tidak Benar**. Bahwa terkait penguasaan fisik sesungguhnya tanah sengketa telah lama dikuasai oleh Alm. Mar'i Talib (orang tua Terbanding) begitu juga dengan Terbanding yang pada saat dibeli oleh Alm. Mar'i Talib sering pula datang ke tanah sengketa akan tetapi karena kondisi tanah sengketa yang tidak produktif maka oleh Alm. Mar'i Talib dibiarkan kosong. Dan rupanya kondisi ini yang dimanfaatkan oleh Pembantah dan orang-orang yang memiliki kepentingan yang sama dengan Pembantah secara melawan hukum menguasai dan menghaki tanah sengketa dengan berbagai cara, propaganda dan alasan yang tidak rasional bahkan dengan serta merta membuat surat-surat atas tanah objek sengketa termasuk Sertifikat Hak Milik (vide bukti P1). Bahwa apabila mengacu pada hasil Pemeriksaan Setempat seperti argumentasi Pembanding, ternyata terdapat perbedaan batas dan luas yang sangat signifikan dengan apa yang ditunjukkan oleh

Hal 27 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Terbanding/ Terbantah, hal ini menunjukkan ketidak jelasan klaim dan bantahan Pembanding sesungguhnya tanah mana yang dikuasai oleh Pembanding ? Bahwa dalam persidangan Pembanding menunjukkan beberapa bukti surat berupa Peta Blok (vide Bukti P-13), DHKP tahun 1996 (vide Bukti P-14), bukti dan bukti penguasaan fisik lainnya yang dipergunakan untuk mendaftarkan permohonan sertifikat hingga terbit bukti P-1 (SHM No. 610) yang ternyata alas hak atau bukti yang digunakan oleh Pembanding dalam melakukan pendaftaran untuk pembuatan sertifikat dimaksud adalah bukti-bukti yang tidak valid dan telah dieksaminasi ketidakabsahannya dalam Putusan Perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pya., tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Matarm No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 719 K/Pdt/2012, tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, tanggal 10 Januari 2017. Bahwa selanjutnya terkait dengan alasan keberatan Pembanding yang menyatakan tidak pernah ada Pemeriksaan Setempat dalam perkara No. 46/Pdt.G/2009/Pn.Pya, adalah alasan yang sangat berlebihan dan tidak berdasar karena tentang Pemeriksaan Setempat (descente) telah diatur dalam Pasal 180 RBg, 211 RV Dan SEMA No. 7 tahun 2001, dimana pada intinya dinyatakan bahwa Pemeriksaa Setempat dilakukan **hanya jika dipandang perlu dan berguna** sebagai bahan pertimbangan hakim. Dengan demikian bukan suatu kekeliruan atau kesalahan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo tidak melaksanakan Pemeriksaan Setempat. Dan bahwa belum dilakukannya Eksekusi atas Putusan Perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pya., tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Matarm No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 719 K/Pdt/2012, tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, tanggal 10 Januari 2017 bukan karena Terbanding tidak dapat menunjukkan batas-batas objek eksekusi sebagaimana putusan tersebut melainkan karena terhadap seluruh objek eksekusi belum dilakukan constatering secara keseluruhan mengingat luasnya objek eksekusi.

b. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke –2

Hal 28 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Bahwa alasan keberatan Pembanding yang menyatakan : Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah menilai dan mempertimbangkan semua alat bukti tertulis dan saksi yang terungkap dalam persidangan, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama menjadi kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldeonde gemotiveerd*) adalah alasan yang **Keliru dan Tidak Berdasar Hukum**. Bahwa Pembanding keliru dalam menganalisa pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Praya, karena Pembanding hanya membaca secara parsial dan tendensius sehingga opini dan argumen Pembanding menjadi tidak objektif. Bahwa menurut Terbanding seluruh pertimbangan Judex Facti perkara Aquo sangat fair dan semua bukti baik Pembanding/ Pembantah maupun bukti Terbanding/ Terbantah telah dikonstatir, dikualifisir dan dikonstituir secara objektif proporsional sehingga pertimbangan tersebut dapat mencerminkan rasa keadilan.

Bahwa mencermati dalil Pembanding dalam argumentasinya, maka ada seolah-olah ada kecenderungan yang mengacu pada prinsip : hukum yang menentukan fakta, padahal hal tersebut sangat keliru karena sesungguhnya faktalah yang menentukan hukum (*ius in causa positium*). Bahwa adanya pertimbangan dalam putusan Judex Facti perkara Aquo yang menganulir seluruh bukti dari Pembanding/ Pembantah bukan berarti tidak memiliki *legal reasoning* yang baik melainkan semuanya telah dipertimbangkan dengan cermat dan komprehensif. Dan permasalahan saksi Pembanding dan Terbanding yang tidak pernah melihat Terbanding menguasai tanah sengketa dapat dimaklumi karena saksi-saksi tersebut belum mengenal Terbanding, yang dikenal selama ini adalah Alm. Mar'i Talib (orang tua/ ayah dari Terbanding).

c. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke -3

Bahwa **Tidak Benar** alasan keberatan Pembanding yang menyebutkan : Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya perkara Aquo salah menerapkan hukum karena mendasari salah satu pertimbangannya pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam pertimbangannya menyatakan : mengenai surat pernyataan pembayaran sejumlah uang (vide bukti P-7) Pembantah tidak mengajukan bukti surat mengenai peralihan asset PT. Daya Surya.....dst.,.....(vide putusan aquo hal. 31).



Bahwa Pasal 31 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.

Bahwa apabila dalam kenyataannya kepala kantor pertanahan secara subjektif mengenyampingkan ketentuan pasal tersebut, sehingga tanpa dibuktikannya akta yang dibuat oleh PPAT peralihan hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan. Hal inilah yang menyebabkan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, secara tidak langsung hal tersebut merupakan perbuatan melanggar/ melawan hukum.

Bahwa pendapat dan pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Praya dalam perkara Aquo yang mendasari pertimbangannya pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah pertimbangan hukum yang benar, oleh karenanya tidak dapat dikategorikan telah salah dalam menerapkan hukum.

Bahwa adanya Akta No. 19 tanggal 10 November 2020, yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Hermansyah, SH., berupa Surat Pernyataan Ketua Dewan Komisaris PT. Daya Surya, yang materinya tentang persetujuan Dewan Komisaris kepada Direksi Darmawan untuk mengalihkan sebagian asset Pt. Daya Surya. Bahwa tentu saja Akte di atas tidak dapat dijadikan bukti karena dibuat beberapa hari sebelum putusan sehingga acuan utama Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya perkara Aquo adalah Akta No. 14, tanggal 7 Januari 2020, karenanya Pembantah tidak memiliki legal standing sebagai pemilik saham dari PT. Daya Surya Permai.

Bahwa adanya bukti P-1 sampai dengan P-7 yang di tunjukkan oleh Pembanding dalam perkara Aquo merupakan bukti yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena sejak awal sudah cacat prosedur, karena bukti yang digunakan untuk mendapatkan bukti P-1 s/d P-7 di atas adalah bukti yang tidak sah dan adanya bukti P-1 di atas pada saat perkara gugatan pokok sedang berlangsung di Pengadilan.

Hal 30 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



d. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke –4

Bahwa **Keliru dan Tidak Beralasan Hukum** alasan keberatan Pembanding yang menyebutkan : Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya perkara Aquo salah menerapkan hukum karena menyatakan Pembantah tidak dapat membuktikan dalil bantahannya mengenai kepemilikan tanah sengketa dalam perkara aquo, maka beralasan hukum bagi Majelis Hakim perkara Aquo menyatakan bahwa Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar sebagaimana dalam petitum pokok bantahan ke-2 haruslah ditolak dan tidak beralasan hukum.

Bahwa adalah benar dan Terbanding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim perkara A quo karena sebagaimana telah Terbanding uraikan di atas, bukti P-1 yang dijadikan bukti utama oleh Pembanding cacat prosedur dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena proses penerbitannya pada saat perkara pokok sedang berlangsung (i.c. Perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pya., tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Matarm No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 719 K/Pdt/2012, tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, tanggal 10 Januari 2017).

Bahwa Judex Facti berwenang menilai segala surat-surat termasuk sertifikat tanah, karena tidak dapat dipungkiri bahwa banyak sekali sertifikat (i.c. bukti P-1) adalah cacat yuridis. Hal ini dapat dilihat dari putusan Mahkamah Agung RI No. 1816 K/Pdt/1989. Artinya adalah bahwa penerbitan suatu sertifikat tanah yang kemudian ternyata mengandung kesalahan teknis kadastral, maka peradilan umum berwenang membatalkan sertifikat tersebut (Adrian Sutendi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 190). Dengan demikian, maka putusan Judex Facti Pengadilan Negeri Praya perkara Aquo yang telah menyatakan Pembantah tidak dapat membuktikan bantahannya tentang kepemilikan tanah sengketa dan selanjutnya menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar adalah logis dan beralasan hukum, oleh karenanya Majelis Hakim perkara Aquo tidak salah dalam menerapkan hukum.

e. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke –5

Hal 31 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Bahwa **Tidak Benar** alasan keberatan Pembanding yang menyatakan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Aquo kurang cukup pertimbangan karena tidak mempertimbangkan apakah Terbantah sebagai pemilik tanah atau bukan.

Bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim perkara Aquo tentu mengacu pada bukti yang diajukan oleh Terbanding baik bukti surat maupun saksi dan fakta persidangan. Dan berdasarkan bukti T-5 s/d T-8 secara eksplisit disebutkan bahwa objek sengketa adalah milik Terbantah selaku ahli waris yang sah dari Alm. Mar'i Talib.

f. Tanggapan terhadap Alasan Keberatan ke -6 dan ke -7

Bahwa **Tidak Logis dan Tidak Berdasar Hukum** alasan keberatan Pembanding yang menyatakan Pembanding/ Pembantah dan PT. Daya Surya tidak sebagai pihak dalam perkara pokok.

Bahwa pada saat perkara pokok sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Praya sebagaimana Perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pya., tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 719 K/Pdt/2012, tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, tanggal 10 Januari 2017, baik Pembanding/ Pembantah maupun PT. Daya Surya tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara dimaksud karena baik Pembanding/ Pembantah maupun PT. Daya Surya bukan sebagai pemilik tanah sengketa atau orang/ pihak yang menguasai tanah sengketa, sehingga tidak mungkin dan tidak logis untuk dilibatkan sebagai pihak berperkara.

Bahwa terkait dengan asal-usul hak atas tanah objek bantahan sebagaimana alasan keberatan Pembanding halaman 22, sesungguhnya telah terjawab dengan komprehensif pada tanggapan Terbanding di atas, sehingga Terbanding tidak perlu lagi mengulangi tanggapannya.

Bahwa pada prinsipnya apapun dalil atau alasan Pembanding/ Pembantah dalam bantahannya menyangkut tentang asal-usul hak atau kepemilikan tanah sengketa telah terjawab dan *beyond any doubt* serta telah dieksaminasi sebagaimana Putusan Perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pya., tanggal 9 Desember 2010 Jo. Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Matarm No. 59/Pdt/2011/PT.Mtr., tanggal 21 September 2011, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 719 K/Pdt/2012, tanggal 30 Juli 2013, Jo. Putusan Peninjauan Kembali No. 718 PK/Pdt/2016, tanggal 10 Januari 2017.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Terbanding mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Barat. Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya, Perkara No. 77/Pdt.Bth/2019/PN., Pya, tanggal 12 Nopember 2020
3. Menghukum Pembanding untuk membayar semua biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan.

Dan/atau : mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*).

Dan untuk Para Turut terbanding semula Para Turut Terbantah,dalam hal ini tidak mengajukan Kontra memori Banding ;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pemeriksaan Berkas Perkara (Inzage) kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Pembantah tertanggal 2 Desember 2020, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Praya dan kepada Kuasa Terbanding semula Kuasa Terbantah tertanggal 25 Nopember 2020 serta kepada Para Turut Terbanding semula Turut Terbantah masing-masing tanggal 30 Nopember 2020 sedangkan untuk Turut Terbanding 24 semula Turut Terbantah 24 tanggal 16 Desember 2020 masing-masing telah diberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula kuasa Pembantah dan Kuasa Terbanding semula Terbantah serta kepada Para Turut terbanding semula Para Turut terbantah selama 14 (empat belas hari) terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan, untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, namun atas kesempatan tersebut Kuasa Pembanding semula Kuasa Pembantah serta Para Turut Terbanding semula Para Turut Terbantah tidak menggunakan Haknya untuk memeriksa berkas perkara sesuai dengan surat keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Praya,sementara untuk kuasa Terbanding semula kuasa Terbantah telah mempergunakan waktu untuk memeriksa berkas perkara ;

Hal 33 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 12 Nopember 2020 Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula sebagai Pembantah tanggal 07 Desember 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 7 Desember 2020 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Terbanding semula sebagai Terbantah, Turut Terbanding 1 semula sebagai Turut Terbantah 1, Turut Terbanding 2 semula sebagai Turut Terbantah 2, Turut Terbanding 3 semula sebagai Turut Terbantah 3, Turut Terbanding 4 semula sebagai Turut Terbantah 4, Turut Terbanding 5 semula sebagai Turut Terbantah 5, Turut Terbanding 6 semula sebagai Turut Terbantah 6, Turut Terbanding 7 semula sebagai Turut Terbantah 7, Turut Terbanding 8 semula sebagai Turut Terbantah 8, Turut Terbanding 9 semula sebagai Turut Terbantah 9, Turut Terbanding 10 semula sebagai Turut Terbantah 10, Turut Terbanding 11 semula sebagai Turut Terbantah 11, Turut Terbanding 12 semula sebagai Turut Terbantah 12, Turut Terbanding 13 semula sebagai Turut Terbantah 13, Turut Terbanding 14 semula sebagai Turut Terbantah 14, Turut Terbanding 15 semula sebagai Turut Terbantah 15, Turut Terbanding 16 semula sebagai Turut Terbantah 16, Turut Terbanding 17 semula sebagai Turut Terbantah 17, Turut Terbanding 18 semula sebagai Turut Terbantah 18, Turut Terbanding 19 semula sebagai Turut Terbantah 19, Turut Terbanding 20 semula sebagai Turut Terbantah 20, Turut Terbanding 21 semula sebagai Terbantah 21, Turut Terbanding 22 semula sebagai Turut Terbantah 22, Turut Terbanding 23 semula sebagai Turut Terbantah 23 masing-masing pada tanggal 17 Desember 2020 dan Turut Terbanding 24 semula sebagai Turut Terbantah 24 pada tanggal 16 Desember 2020 maupun Surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh pihak Terbantah/Terbanding tertanggal 11 Januari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 11 Januari 2021, berpendapat sebagai berikut ;

Hal 34 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Terbantah/Terbanding, hal ini sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan serta putusan yang diambil oleh Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara berdasarkan pertimbangannya tersebut, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok bantahan Pembantah/Pembanding adalah pembatalan pelaksanaan Konstatering dan sita eksekusi serta Pembantah/Pembanding dinyatakan sebagai Pembantah yang benar dan beritikad baik yang didasarkan atas hak kepemilikan atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, berupa sertifikat Hak Milik Nomor 610/Desa Mekarsari atas nama Yunita Yusuf apabila dihubungkan dengan bukti P-7 berupa Surat Pernyataan, tanggal 9 September 2019 berkesesuaian dengan keterangan Saksi Darmawan yang menerangkan bahwa Saksi Darmawan bertindak sebagai Direktur Utama PT Daya Surya menyerahkan obyek sengketa yang merupakan aset perseroan kepada Pembantah sebagai pembayaran sejumlah hutang, serta dihubungkan pula dengan hasil pemeriksaan tanah sengketa/obyek sengketa pada tanggal 17 juli 2020, ternyata tanah sengketa/obyek sengketa yang dimohonkan konstatering dan sita eksekusi oleh Terbantah /Terbanding telah terbukti sejak tahun 2006 dikuasai oleh Pembantah/Pembanding dan hak atas tanah sengketa/obyek sengketa bersertifikat atas nama Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf sejak tahun 2013 dan tidak dapat dibuktikan adanya keberatan tertulis kepada Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf sebagai pemegang sertifikat Hak Milik Nomor 610/Desa Mekarsari sejak tanggal 11 Nopember 2011 dan yang menguasai tanah sengketa/obyek sengketa sejak tahun 2006 yang dimohonkan Konstatering dan Sita eksekusi tersebut maupun keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah ataupun adanya gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Pembantah/Pembanding atas tanah sengketa yang dimohonkan Konstatering dan sita eksekusi yang membatalkan



sertifikat atas nama Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf tersebut atau menyatakan sertifikat atas nama Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum, serta terbukti pula hak atas tanah sengketa/obyek sengketa bersertifikat atas nama Pembantah/Pembanding dan Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf menguasai tanah sengketa/obyek sengketa tersebut sejak tahun 2006 sebelum adanya gugatan nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra yang diajukan oleh Terbantah/Terbanding dan diputus oleh Hakim tingkat pertama tanggal 9 Desember 2010, diputus oleh Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 21 September 2011 Nomor 59/PDT/2011/PT.MTR, diputus oleh Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juli 2012 Nomor 719K/Pdt/2012 dan diputus dalam peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 2017 Nomor 718PK/PDT/2016 yang digunakan sebagai dasar permohonan konstatering dan sita eksekusi oleh Terbantah/Terbanding dimana Pembantah/Pembanding tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat 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 dan buku tanah yang bersangkutan”;

Menimbang, bahwa pasal 32 ayat (2) peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tersebut menyatakan “ dalam hak atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa sebaliknya dari bukti surat T-5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 9 Desember 2010 Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra, bukti surat T-6 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 21 September 2011 Nomor 59/PDT/2011/PT.MTR, bukti surat T-7 berupa Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juli 2012 Nomor 719K/Pdt/2012 dan bukti surat T-8 berupa Putusan Mahkamah Agung RI tanggal

Hal 36 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Januari 2017 Nomor 718PK/PDT/2016 yang digunakan sebagai dasar permohonan Konstatering dan sita eksekusi oleh Terbantah/terbanding tidak dapat membuktikan adanya keberatan tertulis kepada Pebantah/Pembanding Yunita Yusuf sebagai pemegang sertifikat Hak Milik Nomor 610/Desa mekarsari sejak tanggal 11 Nopember 2011 dan yang menguasai tanah sengketa/obyek sengketa sejak tahun 2006 yang dimohonkan Konstatering dan sita eksekusi maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah ataupun adanya gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan Pembantah/Pembanding atas tanah sengketa yang dimohonkan Konstatering dan Sita eksekusi yang membatalkan sertifikat atas nama Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf tersebut atau menyatakan sertifikat atas nama Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf tersebut cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karena dalam perkara perdata Nomor 46/Pdt.G./2009/PN.Pra tersebut Pembantah/Pembanding/Yunita Yusuf tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2012 yang diubah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 mengenai *derden verzet*, menjelaskan bahwa pada angka VII huruf b, diperbaiki dengan menjelaskan perkara bantahan (*derden verzet*) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Ditujukan terhadap sah atau tidaknya penetapan sita atau berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;
- b. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *Juncto* Pasal 208 HIR karena alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”;
- c. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- d. Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan;

Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 378 Rv tentang perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang menjelaskan bahwa “*pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau*

Hal 37 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Pengadilan Tinggi berpendapat sertifikat Hak Milik Nomor 610/Desa Mekarsari atas nama Yunita Yusuf/Pembantah/Pembanding masih berlaku dan masih berkekuatan hukum, sehingga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka tanah sengketa yang dimohonkan Konstatering dan Sita eksekusi oleh Terbantah/Terbanding terbukti adalah milik Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf, sedangkan dalam perkara perdata Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra jo Perkara Nomor: 59/PDT/2011/PT.Mtr. jo Perkara No.719 K/PDT/2012, jo Perkara Nomor: 718 PK/PDT/2016 tersebut yang digunakan sebagai dasar permohonan Konstatering dan Sita eksekusi, dimana Pembantah/Pembanding/Yunita Yusuf sebagai pemilik tanah yang disengketakan tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka tuntutan agar Pembantah/Pembanding dinyatakan sebagai Pembantah yang benar dan beritikad baik beralasan hukum, dengan demikian tuntutan Pembantah/Pembanding pada petitum angka 2 (dua) yang menjadi pokok bantahan Pembantah/Pembanding patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan tinggi akan mempertimbangkan tuntutan-tuntutan lain yang dituntut Pembantah/Pembanding dalam petitum Bantahannya;

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan diatas sertifikat Hak Milik Nomor 610/Desa Mekarsari atas nama Yunita Yusuf/Pembantah/Pembanding masih berkekuatan hukum, sehingga merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun demikian sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2012 yang diubah dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2018 mengenai *derden verzet*, menjelaskan bahwa pada angka VII huruf b, diperbaiki dengan menjelaskan perkara bantahan (*derden verzet*) atas sengketa tanah yang diajukan atas alasan “kepemilikan” (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang “kepemilikan” itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”, maka petitum angka 3 (tiga) harus ditolak;

Hal 38 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk Tuntutan Pembantah/Pembanding pada petitum angka 4 (empat) yang menuntut agar tanah objek Bantahan dikeluarkan dari objek Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN Pra jo Perkara Nomor: 59/PDT/2011/PT.Mtr. jo Perkara No.719 K/PDT/2012, jo Perkara Nomor: 718 PK/PDT/2016, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan setelah mempertimbangkan Tuntutan Pembantah/Pembanding pada petitum angka 5 (lima) yang menuntut agar Putusan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/Pn. Pra Tanggal 23 Desember 2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/PDT/2011/PT.Mtr. tanggal 28 September 2011 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.719 K/PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 718 PK/PDT/2016 tidak dapat dieksekusi (Non Eksekutable)

Menimbang, bahwa untuk Tuntutan Pembantah/Pembanding pada petitum angka 5 (lima) yang menuntut agar Putusan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/Pn. Pra Tanggal 23 Desember 2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/PDT/2011/PT.Mtr. tanggal 28 September 2011 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.719 K/PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 718 PK/PDT/2016 tidak dapat dieksekusi (Non Eksekutable) dengan dikabulkannya tuntutan pada petitum angka 2 (dua), maka tuntutan pada petitum angka 5(lima)pun patut dikabulkan dengan perbaikan redaksinya;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Tuntutan Pembantah/Pembanding pada petitum angka 5 (lima), maka tuntutan pada petitum angka 4 (empat) tidak ada relevansinya lagi dan dianggap berlebihan sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal. 12 Nopember 2020 Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya. yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, kemudian Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan mengabulkan bantahan Pembantah/ Pembanding untuk sebagian sebagaimana disebutkan dalam amar putusan Pengadilan Tinggi dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena bantahan Pembantah/Pembanding dikabulkan sebagian, dengan demikian Terbantah/Terbanding berada dipihak yang kalah, maka Terbantah/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan ;

Hal 39 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pasal 199 RBg sampai dengan pasal 205 RGB jo Titel VII Rv dan undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembantah / Pemanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal. 12 Nopember 2020 Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Praya tanggal 12 Nopember 2020 Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya sepanjang mengenai Eksepsi;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan bantahan Pembantah/Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum Bahwa Pembantah/Pemanding adalah Pembantah yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan hukum bahwa Putusan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2009/PN. Pra Tanggal 23 Desember 2010 **Juncto** Putusan Pengadilan Tinggi Mataram No. 59/PDT/2011/PT.Mtr. tanggal 28 September 2011 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.719 K/PDT/2012 Tanggal 30 Juli 2013 **Juncto** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 718 PK/PDT/2016 yang digunakan sebagai dasar untuk pelaksanaan Konstatering dan Sita Eksekusi sampai pelaksanaan putusan **TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (NON EXECUTABLE)**;
4. Menghukum Terbantah / Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
5. Menolak bantahan Pembantah/Pemanding untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram pada hari **Selasa** tanggal **26 januari 2021** oleh kami I Gede Komang Ady Natha,SH.MHum .Hakim pada Pengadilan Tinggi Mataram selaku Hakim Ketua Majelis dengan, Bambang sasmito,SH.MH..dan Unggul Ahmadi, S.H.MH., .Masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 29 Desember 2020 Nomor: 230/PDT/2020/PT.MTR.untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan mana di ucapkan dalam sidang yang terbuka

Hal 40 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **3 Februari 2021** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, dan Lalu Abdurrahman Nurdin, S.H.M.H.sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri kedua belah pihak ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing dalam perkara ini;

Hakim- Hakim Anggota :

Ttd.

Bambang sasmito, SH.,MH

Ttd.

Unggul Ahmadi, SH.MH.

Hakim Ketua :

Ttd.

I Gede Komang Ady Natha, SH.MHum

Panitera Pengganti :

Ttd.

L.ABDURRAHMAN NURDIN,SH.MH.

Perincian biaya perkara :

- Meterai : Rp. 9.000,-
- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Pemberkasan : Rp. 131.000,-
- Jumlah : Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Mataram, Februari 2021
Untuk Salinan Resmi

Panitera,

I Gde Ngurah Arya Winaya, SH., MH.

NIP. 1963 0424 1983 111001.

Hal 41 dari 41 Putusan. NO. 230 / PDT / 2020 / PT. MTR

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)

