



**PUTUSAN**  
Nomor 1833 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **PUTU DODY SUDA ANTARA**, bertempat tinggal di Jalan Sudirman Gang VII 6, Desa Banyuasri, Singaraja;
2. **J.B. PUTU NOVA INDRAYANA**, bertempat tinggal di Jalan Laksamana Gang Bina Putra, Desa Bhatiseraga, Singaraja;
3. **I.B. GDE YUDHIANA MANUABA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Kemuda II Nomor 7, Banjar Bantas, Desa Peguyangan Kangin, Denpasar;
4. **I MADE YOGA SUASTAWA, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Kedongdong Nomor 17, Banjar Kaliungu Kaja, Desa Dangin Puri Kaja, Denpasar, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Wayan Sedana, S.H., M.Kn., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Trengguli I Nomor 1A, Tembau, Penatih, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding;

**L a w a n :**

1. **Ir. I WAYAN SUDENA**, bertempat tinggal di Jalan Waturenggong Nomor 155, Banjar/Lingkungan Kangin, Desa/Kelurahan Panjer, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar;
2. **Drs. IDA BAGUS PANGDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Siulan II/1, Br./Lingkungan Palagiri, Desa/Kelurahan Penatih, Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Denpasar;
3. **Ir. I GUSTI NGURAH PUTRA SUBAKTI**, bertempat tinggal di Jalan Sekar Jepun VIII, Gang VIII C/27, Br. Kerta Graha, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;



4. **I MADE PELITA**, bertempat tinggal di Jalan Sekar Jepun VIII, Gang VIII C/25, Br. Kerta Graha, Desa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

1. **NYOMAN ARDANA**, bertempat tinggal di Jalan Sekar Jepun V/21, Kertagraha, Kesiman, Denpasar;

2. **I KOMANG SUDANA**, bertempat tinggal di Jalan Sekar Jepun II Nomor 14, Deswa Kesiman Kertalangu, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II, IV/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II, IV/Para Turut Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah para pemilik tanah perumahan yang terletak di Jalan Sekar Jepun VIII, Gang VIII C, Banjar Kertagraha, Kesiman Denpasar;
2. Bahwa satu-satunya akses jalan keluar masuk ke tanah-tanah milik Para Penggugat adalah melalui Jalan Sekar Jepun VIII, Gang VIII C, Denpasar tersebut;
3. Bahwa pada tahun 2013, Para Penggugat berniat untuk membangun rumah di atas tanah masing-masing milik Para Penggugat;
4. Bahwa niat Para Penggugat tersebut terkendala karena Tergugat II sampai dengan Tergugat IV, melarang Para Penggugat melewati atau mempergunakan akses Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya Gang VIII C tersebut;
5. Bahwa terhadap masalah pelarangan kepada Para Penggugat untuk melewati atau mempergunakan akses jalan tersebut oleh Tergugat II sampai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat IV, (Para Tergugat), telah diupayakan penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan, namun belum berhasil;

6. Bahwa karena permasalahannya tidak kunjung selesai, Kelian Tempekan Keladian/Lingkungan Sekar Jepun, Banjar Kertagraha, Desa Kesiman Kertalangu merasa prihatin sehingga pada tanggal 27 Mei 2014 membuat surat permakluman kepada seluruh warga/masyarakat Tempekan Keladian agar setiap warga/masyarakat Tempekan Keladian yang berkepentingan dapat memakai akses jalan tersebut. Agar Tergugat II sampai dengan Tergugat IV, tidak melarang/menghalang-halangi warga/masyarakat Tempekan Keladian untuk memakai akses jalan tersebut;
7. Bahwa atas surat permakluman dari Kelian Tempekan Keladian tersebut, Tergugat II sampai dengan Tergugat IV, membalas secara tertulis yang pada prinsipnya tetap melarang Para Penggugat untuk menggunakan akses Jalan Gang VIII C tersebut. Sekaligus berisi permakluman bahwa akses jalan keluar masuk ke tanah-tanah milik Para Penggugat segera akan diportal;
8. Bahwa alasan pelarangan menggunakan akses jalan dan pemasangan portal tersebut adalah tanah yang digunakan sebagai Jalan Sekar Jepun VIII khususnya Gang VIII C, adalah tanah milik pribadi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2772, atas nama Ir. I Wayan Sudena (Tergugat I), yang khusus diperuntukan untuk jalan perumahan;
9. Bahwa dari isi perjanjian Para Tergugat, jelas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2772, atas nama Ir. I Wayan Sudena (Tergugat I), memang sengaja disediakan dan dipergunakan untuk jalan;
10. Bahwa menurut hukum semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hukum Adat Bali juga tidak membenarkan suatu tanah tidak mempunyai akses jalan keluar masuk yang sering disebut dengan tanah/pekarangan kebebeng;
11. Bahwa terhadap permasalahan ini Para Penggugat telah beberapa kali mengupayakan untuk mencari jalan yang terbaik, melalui pendekatan secara pribadi dan pertemuan di tingkat banjar maupun pada tingkat desa, namun selalu tidak mendapatkan jalan keluar;
12. Bahwa dengan tidak adanya titik temu untuk penyelesaian penggunaan jalan tersebut sampai dengan sekarang Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah masing-masing milik Para Penggugat untuk mendirikan rumah tempat tinggal;

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melarang Para Penggugat untuk melewati dan menggunakan Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya Gang VIII C, sebagai akses keluar masuk ke tanah-tanah milik Para Penggugat, dengan pemasangan tiang portal pada akses jalan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa dengan tidak bisa Para Penggugat untuk membangun rumah tempat tinggal di atas tanah milik masing-masing Para Penggugat, tentunya menimbulkan kerugian karena sampai sekarang Para Penggugat masih kontrak rumah, perorang setiap tahunnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
15. Bahwa kerugian yang Para Penggugat derita akibat tidak bisa memanfaatkan tanah milik masing-masing Para Penggugat untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal terhitung sejak tahun 2013 sampai dengan 2015 adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) x 3 tahun x 6 orang = Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
16. Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan dari Para Penggugat ini oleh Para Tergugat, maka cukup beralasan apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dipenuhi isi putusan tersebut;
17. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih banyak lagi bagi Para Penggugat, maka cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon tuntutan provisi yakni mencabut/membongkar tiang portal yang dilakukan oleh Para Tergugat atau siapapun juga yang ikut di dalamnya, terhitung sejak putusan atas permohonan pencabutan/pembongkaran tiang portal ini dibacakan hingga pokok perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Para Tergugat atau siapapun juga untuk mencabut/membongkar tiang portal di atas Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya Gang VIII C, yang terletak di Banjar Kertagraha, Kesiman, Denpasar, sementara perkara ini berjalan sampai mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Para Penggugat, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan provisi, terhitung sejak provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakan isi putusannya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Para Penggugat berhak untuk ikut melalui dan menggunakan akses Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya pada Gang VIII C, yang terletak di Banjar Kertagraha, Kesiman, Denpasar;
3. Menyatakan hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melarang Para Penggugat untuk menggunakan akses Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya Gang VIII C dan pemasangan tiang portal di atas Jalan Gang VIII C, sebagai satu-satunya akses keluar masuk Para Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga agar tidak melarang/menghalang-halangi Para Penggugat untuk ikut menggunakan akses Jalan Sekar Jepun VIII, khususnya Gang VIII C, tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga untuk membongkar tiang portal yang menghalangi akses keluar masuk yang ada di atas Gang VIII C, yang terletak di Banjar Kertagraha, Kesiman, Denpasar, untuk menuju ke tanah masing-masing milik Para Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), secara tanggung renteng;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan atau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dibacakan hingga dipenuhinya isi putusan tersebut;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I dan II:

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur tidak lengkap subjek hukumnya karena ada beberapa warga penghuni di Jalan Sekar Jepun Gang VIII C, yang tidak ikut digugat seperti Dewa Surya, I Wayan Rena, Pak Edy, Pak Teja Wenata Tan, Mahatman Filiano Sutawan, S.H., dan pihak yang berperan aktif mengurus permasalahan ini seperti bapak I Wayan Sutirta yang sewaktu permasalahan tersebut timbul sebagai Klian Tempekan Keladian/Lingkungan Sekar Jepun;
3. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I, II mohon agar pengadilan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima *niet ontvankelijk verklaard* (NO);

Eksepsi Tergugat III dan IV:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III dan Tergugat IV, menolak semua dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya menurut hukum yang sah;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur*), tidak lengkap subjek hukumnya karena ada beberapa warga penghuni di Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C, yang tidak digugat seperti Dewa Surya, Teja Wenata Tan, Edy, Mahatman Filiano Sutawan, S.H., M.kn., I Wayan Rena dan pihak yang berperan aktif mengurus permasalahan ini seperti bapak I Wayan Sutirta yang sewaktu permasalahan tersebut timbul sebagai Klian Tempekan Keladian/Lingkungan Sekar Jepun;

Bahwa akibat adanya kesalahan formalitas gugatan tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur/*obscuur libel* sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 311 Rbg Majelis Hakim tidak ragu-ragu lagi untuk menyatakan dalam petitumnya menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya gugatan tersebut tidak dapat diterima/NO;

Bahwa disamping itu juga Para Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan detail/rinci tentang duduk perkara (posita) hingga petitum, hal ini bertentangan dengan Pasal 8 Rv dan baca pula Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/Sip/1973 menyebutkan "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna";

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi, dalam konvensi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pendatang baru yang tidak dikehendaki oleh warga Gang VIII C tidak mengetahui secara benar dan tidak mau bertanya historis tentang keberadaan jalan/akses masuk Gang VIII C dan historis jalan lingkungan di dalamnya lebar 3,50 meter yang dikeluarkan oleh masing-masing warga Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C;
3. Bahwa sesuai dengan pemaparan pada pertemuan di kantor kepala desa tanggal 5 Desember 2013, akses jalan/gang tersebut secara substansi hanya untuk warga yang tinggal di sepanjang Gang VIII C tersebut dan setiap warga membeli dan mengeluarkan/mengorbankan tanahnya masing-masing 3,50 meter untuk jalan bersama;
4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti Surat Perjanjian tanggal 19 Oktober 2005 yang telah di *gewaarmerk*/dibukukan dan didaftarkan pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2005 di Notaris I Nyoman Sugiarta, S.H., Nomor 01/Pend/2005 antara Ir. I Wayan Sudena (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) dan Drs. Ida Bagus Pangdjaya (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) (dan kawan-kawan) dan dilanjutkan dengan penyerahan penguasaan asli sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 2772 dan Surat Pernyataan Penguasaan Hak Milik dari Ir. I Wayan Sudena tanggal 18 Juli 2014 yang telah di *gewaarmerk*/dibukukan dan didaftarkan pada hari Rabu, tanggal 23 Juli 2014 di Notaris I Nyoman Sugiarta, S.H., Nomor 37/Pend/2014, bahwa hanya warga Gang VIII C yang berhak menggunakan akses jalan tersebut dan bukan diluar warga/pihak swasta/pihak lainnya;
5. Bahwa dalam Pasal 2 (dua) Surat Perjanjian tertanggal 19 Oktober 2005, diatur bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebagai pihak kedua dalam perjanjian tersebut diwajibkan membayar uang kompensasi atas tanah yang dipergunakan sebagai jalan tersebut sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan uang pembayaran tersebut telah diterima oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
6. Bahwa status tanah tersebut bukan sebagai tanah fasum/fasos, karena secara fakta hukum formal dan materiil tanah *a quo* adalah tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2772, seluas 0.50 m<sup>2</sup> yang juga dijadikan akses keluar masuk warga yang tinggal di sepanjang Gang VIII C tersebut;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi keberatan terhadap pembangunan/pengkavlingan tanah di sebelah Utara Jalan Gang VIII C yang tidak jelas siapa orang atau badan hukum sebagai pemrakarsa mengkavling/mengembangkan tanah tersebut yang telah mengganggu privasi dan kenyamanan warga dengan kendaraan/truk membawa material melewati jalan warga/membuat pondasi jalan tanpa pernah berkoordinasi/*kulon nuwun* dengan warga selaku pemilik rumah dan/atau pemilik tanah/penyanding di sepanjang Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C Denpasar Timur dan/atau pihak dalam Surat Perjanjian tertanggal 19 Oktober 2005;
8. Bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yang menggunakan akses Jalan Sekar Jepun Gang VIII C tersebut di atas tanpa seijin Para Tergugat dan/atau warga yang berhak atas jalan tersebut Surat Perjanjian tertanggal 19 Oktober 2005 dan alas hak yang sah maka tidak segan-segan klien kami akan melakukan langkah-langkah hukum baik secara pidana maupun perdata;
9. Bahwa penggunaan akses jalan tersebut adalah perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi yang mengakibatkan kerugian pada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi;
10. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I, II Rekonvensi/ Tergugat I, II Konvensi berupa:  
Kerugian immateriil/moril, yaitu suatu kerugian yang sangat besar dan sangat sulit diukur dengan uang, akan tetapi dapat dipastikan tidak kurang dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
11. Kerugian materiil, yaitu kerugian berupa:
  - a. Penggunaan akses jalan yang harus dikompensasikan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik dari tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2772, seluas 0.50 m<sup>2</sup> dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah membayar kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 19 Oktober 2005 yang telah di *gewaarmerk*/dibukukan dan didaftarkan pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2005 di Notaris I Nyoman Sugiarta, S.H., Nomor 01/Pend/2005 antara Ir. I Wayan Sudena (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) dan Drs. Ida Bagus Pangdjaya (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) (dan

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan-kawan) dan tanah yang telah dikeluarkan masing-masing  $\pm 3,50$  meter untuk jalan bersama sebagaimana ketentuan Pasal 4 Surat Perjanjian tanggal 19 Oktober 2005 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- b. Kehilangan waktu, tenaga, biaya perjalanan untuk mengurus perkara ini dan honorarium pengacara/advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- c. Total kerugian (a+b) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh dalil-dalil dari Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, II Konvensi;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, II Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan hukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, II Konvensi berupa: Kerugian immateriil/moril, yaitu suatu kerugian yang sangat besar dan sangat sulit diukur dengan uang, akan tetapi dapat dipastikan tidak kurang dari Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Kerugian materiil, yaitu kerugian berupa: a. Penggunaan akses jalan yang harus dikompensasikan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi karena Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik dari tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2772, seluas 0.50 m<sup>2</sup> dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi telah membayar kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sebagaimana Surat Perjanjian tanggal 19 Oktober 2005 yang telah di *gewaarmark*/dibukukan dan didaftarkan pada hari Kamis, tanggal 27 Oktober 2005 di Notaris I Nyoman Sugiarta, S.H., Nomor 01/Pend/2005 antara Ir. I Wayan Sudena (Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi) dan Drs. Ida Bagus Pangdjaya (Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) (dan kawan-kawan) dan tanah yang telah dikeluarkan masing-masing  $\pm 3,50$  meter untuk jalan bersama sebagaimana ketentuan Pasal 4 Surat Perjanjian tanggal 19 Oktober 2005 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Kehilangan waktu, tenaga, biaya perjalanan untuk mengurus perkara ini

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan honorarium pengacara/advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

6. Total kerugian (a+b) = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet*, banding atau kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mentaati isi putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

1. Dalam Provisi:
  - Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Dalam Eksepsi:
  - Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;
3. Dalam Pokok Perkara:
  - Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.550.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I, III, V, VI putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 50/PDT/2016/PT DPS., tanggal 7 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding pada tanggal 13 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohonan Kasasi Nomor 50/PDT/2016/PT DPS., *juncto* Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Para Tergugat, Penggugat II, IV pada tanggal 5 September 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat III, IV/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 26 Oktober 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusannya Nomor 50/PDT/2016/PT DPS., tanggal 7 Juni 2016, halaman 12 alenia ke-2 dan halaman 13 alenia ke-1 memberikan pertimbangan sebagai berikut:

“Bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015 dan telah pula memeriksa serta memperhatikan dengan saksama memori banding dan kontra memori banding, bukti-bukti surat dan saksi dari pihak-pihak yang berperkara, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat alasan banding sebagaimana uraian memori banding pihak Para Pembanding, tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan ulang, oleh karena semua alasan-alasan banding sebagaimana terurai dalam memori banding tanggal 21 Januari 2016 yang diajukan oleh pihak Para Pembanding/semula sebagai Penggugat I, III, V, VI dalam Konvensi/Tergugat I, III, V, VI dalam Rekonvensi telah dikemukakan pada pemeriksaan di Pengadilan Tingkat Pertama dan semua alasan banding tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama”;

“Bahwa dengan uraian sebagaimana pertimbangan hukum tersebut, untuk menghindari terjadinya pengulangan pertimbangan hukum yang sama,

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.



maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya putusan tersebut haruslah dikuatkan”;

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tingkat Banding telah mengambil alih pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dan menjadikannya dasar dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Banding, berarti Pengadilan Tingkat Banding juga salah atau keliru menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum yang seharusnya diturut dalam memutus perkara ini, sama seperti Pengadilan Tingkat Pertama;

2. Bahwa dalam perkara ini *Judex Facti* telah salah/keliru dalam menerapkan Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Peraturan Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”;

*Judex Facti* sebagaimana pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015, halaman 71 alinea ke-4 (yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding) menyatakan “bahwa tanah memang memiliki fungsi sosial, namun demikian fungsi sosial tersebut tidak boleh mengganggu hak orang lain, karena objek sengketa hanya diperuntukkan bagi warga yang memiliki atas tanah dan rumah di sepanjang Jalan Sekar Jepun VIII, Gang VIII C, Denpasar Timur, Kota Denpasar, apalagi sebagian tanah objek sengketa yaitu tanah seluas 50 m<sup>2</sup> telah ada Sertifikat Hak Milik Nomor 2772 Desa Penatih Dangin Puri atas nama Tergugat I”;

Pertimbangan *Judex Facti* tersebut tanpa menyebut dasar hukum atau tanpa disertai ketentuan hukum yang jelas. Karena sesuai dengan penjelasan atas Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa “tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam penjelasan umum (II angka 4)”;

Dan Penjelasan Umum II Angka 4 menyebutkan “Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidak dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat ....”;

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 6 UUPA dan penjelasan atas Pasal 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UUPA tersebut, maka semestinya Para Termohon Kasasi/semula Para Tergugat/Para Terbanding tidak melarang Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding untuk ikut menggunakan akses Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C, terlebih lagi tanah sengketa memang diperuntukan sebagai jalan. Apabila ikutnya Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding melalui Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C kemudian menimbulkan kerugian pada Para Termohon Kasasi/semula Para Tergugat/Para Terbanding, maka kerugian tersebut dapat dikompensasi dengan pemberian ganti kerugian yang layak dari Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding;

3. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan Pasal 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang hak *servituut* (pengabdian pekarangan);

Dalam perkara ini, Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Para Pembanding semestinya dapat ikut menggunakan objek sengketa sebagai akses jalan karena objek sengketa satu-satunya akses jalan ke tanah/pekarangan milik Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding, walaupun objek sengketa tersebut adalah milik Termohon Kasasi/semula Tergugat I/Terbanding. Apalagi dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa tanah hak milik Termohon Kasasi/semula Tergugat I/Terbanding telah pernah diserahkan sendiri oleh Termohon Kasasi/semula Tergugat I/Terbanding kepada warga Tempek Sekar Jepun agar digunakan untuk kepentingan warga sebelum adanya Surat Perjanjian tertanggal 19 Oktober 2005 (Bukti T.I.II.III.IV-2). Hal tersebut telah diterangkan oleh saksi I Wayan Sutirta (termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015, halaman 25) dan saksi I Ketut Sadra (termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 373/Pdt.G/2015/PN Dps., tanggal 10 Desember 2015, halaman 30), dimana keterangan kedua saksi tersebut bersesuaian serta saling dukung satu sama lainnya. Sehingga berdasarkan fakta tersebut, semestinya seluruh warga Tempekan Sekar Jepun dapat ikut menggunakan objek sengketa tersebut, termasuk Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding;

4. Bahwa *Judex Facti* juga mengabaikan Hukum Adat Bali yang tidak membenarkan adanya pekarangan/tanah kebebeng atau tanpa akses jalan dalam suatu wilayah di Bali;

Dalam kenyataannya Jalan Sekar Jepun VIII C adalah satu-satunya akses

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan yang dapat dilewati menuju pekarangan/tanah milik Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding. Tidak ada jalan alternatif lain, termasuk Jalan Subak sebagaimana disebutkan oleh Para Termohon Kasasi/semula Para Tergugat/Para Terbanding. Saat Pemeriksaan Setempat (PS) tidak diketemukan adanya akses jalan Subak tersebut. Sehingga dengan adanya putusan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Para Penggugat/Para Pembanding/sekarang Para Pemohon Kasasi tidak berhak ikut menggunakan Jalan Sekar Jepun VIII C, maka pekarangan/tanah milik Para Pemohon Kasasi/semula Para Penggugat/Para Pembanding menjadi pekarangan/tanah “kebebeng” (tanpa akses jalan);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tindakan Para Tergugat terhadap Para Penggugat atas larangan penggunaan Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C cukup beralasan dan bukan perbuatan melawan hukum oleh karena akses Jalan Sekar Jepun VIII khususnya Gang VIII C adalah milik pribadi Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 2772 dan Jalan Sekar Jepun VIII Gang VIII C Denpasar Timur Kota Denpasar bukan merupakan jalan umum tetapi hanya untuk warga yang memiliki rumah dan tanah di sepanjang jalan itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: PUTU DODY SUDA ANTARA, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

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

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

## M E N G A D I L I :

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PUTU DODY SUDA ANTARA**, 2. **J.B. PUTU NOVA INDRAYANA**, 3. **I.B. GDE YUDHIANA MANUABA, S.E.**, 4. **I MADE YOGA SUASTAWA, S.T.**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, III, V, VI/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 18 September 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

## Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1833 K/Pdt/2017.