



**PUTUSAN**  
Nomor 1301 K/Pdt/2021

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

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

**A.A. PUTU DENDI**, bertempat tinggal di Jalan Calonarang 7, Lingkungan Pande Benoa, Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada I Gusti Ngurah Muliarta, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Tukad Citarum W, Nomor 9A, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2020;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**I KETUT TAMA**, bertempat tinggal di Jalan Pratama, Gang Nusa Dua, Lingkungan Bualu, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Giovanni Melianus T, S.H., dan kawan, Para Advokat beralamat di Komplek Pertokoan Sesetan Agung, Nomor A-19, Jalan Raya Sesetan, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2020;  
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, bahwa Tergugat telah terbukti secara hukum telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena menduduki dan menguasai dengan tanpa hak atas tanah milik Penggugat;

*Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021*



3. Menyatakan hukum, bahwa bidang tanah atas nama Gusti Pt. Enjeng, alamat Br. Pande, Desa Benoa, Kuta, Badung, dengan Buku Pendaftaran Huruf C, Nomor 57, Desa Benoa, Nomor 132, dengan luas 1.500 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan di Denpasar, tanggal 6 Januari 1954, dan Persil Nomor 27a, Klas 1, dengan penyanding di sebelah utara I Gelis, sebelah timur tanah I Jada, sebelah selatan tanah I Retug, dan sebelah barat Pengaraman adalah sah sebagai hak milik Penggugat (A.A. Pt. Dendi);
4. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung agar menerbitkan Sertifikat Bukti Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat (A.A. Pt. Dendi);
5. Memerintahkan kepada Tergugat agar mengosongkan tanah sengketa atas kesadaran sendiri dan tanpa syarat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara seluruhnya; Apabila Bapak Majelis Hakim punya pertimbangan lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi daluwarsa (*exceptio temporis*);
2. Gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
4. Eksepsi mengenai kualitas Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 29/1972 tanggal 28 Februari 1972 yang dibuat di hadapan Camat Kuta selaku PPAT di Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung adalah sah dan mengikat para pihak;



3. Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah hak milik sebagaimana diuraikan dalam Persil Nomor 27 a, Pipil Nomor 57, Klas 1, dengan luas 15.000 m<sup>2</sup>, yang di atasnya terdapat rumah tinggal dan tanaman palawija/produktif/ekonomis, yang terletak di Desa Kamplai, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, namun kini alamatnya telah menjadi Jalan Pratama, Gang Gundul, Banjar Celuk, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama I Gusti Pt. Enjeng, yang telah dibeli oleh Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/1972 tanggal 28 Februari 1972, dengan batas-batasnya sebagai berikut:  
Sebelah utara : tanah milik I Gelis, I Genteh, I Duara,  
Sebelah timur : tanah milik I Jada,  
Sebelah selatan : tanah milik I Retug,  
Sebelah barat : tanah Pengaraman/Lahan Tahura,  
adalah sah milik Penggugat dalam Rekonvensi;
4. Menyatakan hukum penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat dalam Rekonvensi didasarkan pada alas hak yang sah dan itikad baik, dan oleh karena penguasaannya atas obyek sengketa tersebut yang telah melewati ketentuan hukum/daluwarsa (Pasal 1967, Pasal 1946 KUHPerdara *juncto* Pasal 1963 KUHPerdara), maka beralasan hukum agar Penggugat dalam Rekonvensi ditetapkan sebagai besitte jujur sehingga Penggugat dalam Rekonvensi dapat memiliki obyek sengketa dengan dasar Daluwarsa Memperoleh;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang tidak melakukan proses peralihan hak atas obyek sengketa secara damai kepada Penggugat dalam Rekonvensi dan perbuatan menghambat proses pensertifikatan atas obyek sengketa dan melakukan intimidasi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk melaksanakan penandatanganan dokumen-dokumen yang diperlukan guna proses peralihan hak dan pensertifikatan obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonvensi;

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021



7. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi melakukan proses peralihan hak dan penerbitan sertifikat hak milik atas obyek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi di hadapan pejabat yang berwenang, jika Tergugat dalam Rekonvensi tidak secara sukarela melaksanakannya, maka Penggugat dalam Rekonvensi dapat melakukan balik nama dan penerbitan sertifikat hak milik atas obyek sengketa atas nama Penggugat dalam Rekonvensi tanpa menunggu Tergugat dalam Rekonvensi;

8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat I dalam Rekonvensi berupa ganti rugi materiil dan immateriil atas perbuatan yang dilakukannya, yaitu:

- a. Kerugian materiil sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);
- b. Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

yang dibayar secara tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan Nomor 833/Pdt.G/2019/PN Dps, tanggal 8 April 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 29/1972 tanggal 28 Februari 1972 yang dibuat di hadapan Camat Kuta di Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung adalah sah dan mengikat para pihak;
- Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Persil Nomor 27 a, Pipil Nomor 57, Klas 1, dengan luas 15.000 m<sup>2</sup>, yang di atasnya terdapat rumah tinggal dan tanaman palawija/produktif/ekonomis, yang terletak di Desa Kampial, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, namun kini alamatnya telah menjadi Jalan Pratama, Gang Gundul, Banjar Celuk, Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, atas nama I Gusti Pt. Entjeg, yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/1972 tanggal 28 Februari 1972, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah utara : tanah milik I Gelis, I Genteh, I Duara,

Sebelah timur : tanah milik I Jada,

Sebelah selatan : tanah milik I Retug,

Sebelah barat : tanah Pegaraman/Lahan Tahura,

adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini sejumlah Rp1.851.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 79/PDT/2020/PT DPS, tanggal 9 Juli 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 September 2020, kemudian

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021



terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 September 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 77/Akta.Pdt.Kasasi/2020/PN Dps, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 5 Oktober 2020;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Oktober 2020 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 79/PDT/2020/PT DPS, tanggal 9 Juli 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 833/Pdt.G/2019/PN Dps tanggal 8 April 2020;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, bahwa Tergugat telah terbukti secara hukum telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena menduduki dan menguasai dengan tanpa hak atas tanah milik Penggugat;

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021





3. Menyatakan hukum, bahwa bidang tanah-tanah atas nama Gusti Pt. Entjeg, alamat Br. Pande, Desa Benoa, Kuta, Badung, dengan Buku pendaftaran Huruf C Nomor 57, Desa Benoa Nomor 132, dengan luas 1.500 m<sup>2</sup>, yang dikeluarkan di Denpasar, tanggal 6 Januari 1954, dan Persil Nomor 27a, Klas 1, dengan penyanding di sebelah utara I Gelis, sebelah timur I Jada, sebelah selatan tanah I Retug, dan sebelah barat Pegaraman adalah sah sebagai hak milik Penggugat (A.A Pt. Dendi.);
4. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung agar menerbitkan Sertifikat Bukti Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat (A.A Pt. Dendi);
5. Memerintahkan kepada Tergugat agar mengosongkan tanah senyketa atas kesadaran sendiri dan tanpa syarat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan yang berlaku;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 14 Oktober 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 5 Oktober 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Oktober 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021



- Bahwa jual beli obyek sengketa yang terjadi antara Penggugat Kompensi sebagai penjual dan Tergugat Kompensi sebagai pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/1972 dibuat oleh Camat Kuta yang diikuti dengan pembayaran dan penyerahan obyek sengketa, maka jual beli tersebut adalah sah;
- Bahwa Tergugat Kompensi menguasai serta mengusahai obyek sengketa sejak tahun 1972, dengan cara dijadikan sebagai tempat tinggal, perkebunan, kost-kostan dan tempat persembahyangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judez facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: A.A. PUTU DENDI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

#### **MENGADILI**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **A.A. PUTU DENDI** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 5 Mei 2021 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang yang





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

terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai             | Rp 10.000,00          |
| 2. Redaksi             | Rp 10.000,00          |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp480.000,00 +</u> |
| Jumlah                 | Rp500.000,00          |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 halaman Putusan Nomor 1301 K/Pdt/2021

