



PUTUSAN

Nomor 416 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I GUSTI NGURAH ALIT SUKARATA, bertempat tinggal di Jalan Tukad Banyusari, Gang Pelita I, Nomor 11 A, Br/ Lingkungan Sanglah, Dusun Sanglah, Desa/Kelurahan Dauh Puri Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Propinsi Bali, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Dody Rusdiyanto, S.H, Advokat, berkantor di Jalan Baja Taki III Nomor 6 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2017; Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **I GEDE BUJA ANTARA**, bertempat tinggal di Jalan Tukad Balian Nomor 201, Denpasar, Bali;
2. **I MADE ABADI**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Tunggul VIII/5, Denpasar, Bali;
3. **I NYOMAN CATRA**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Tunggul Nomor 25, Denpasar;
4. **I KETUT SUBAYA**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 150, Denpasar;
5. **I PUTU SURADNYA**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Kerinci Nomor 16, Denpasar, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Abdul Kadir Makaramah, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pendidikan IV Nomor 12, Sidakarya, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2017;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



d a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR,
Berkedudukan di Jalan Pudak Nomor 7, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gede Nyoman Sulatra, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Denpasar bagian sengketa, konflik dan perkara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Tanah Objek Sengketa dengan dasar pipil Nomor 166, persil Nomor 11, kelas II, seluas 0.255 Ha atau 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi) terletak di Subak Sanglah, sekarang dikenal dengan Jalan Tukad Banyusari Gang Pelita I, Br/ Lingkungan Sanglah, Desa/Kelurahan Dauh Puri Klod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, tercatat atas nama I Kenilan. adalah milik Penggugat yang diperoleh secara syah berdasarkan hibah dari Orang Tua Penggugat I Gusti Made Oka (alm) sehingga Penggugat berhak atas Tanah Objek Sengketa tersebut dengan batas batas sebagai berikut:

Tanah Objek Sengketa SPPT Nomor 51.71.030.004.012-0116.0 seluas 1.900 m² (seribu sembilan ratus meter persegi), batas-batasnya:

- Utara : Gang Pelita I;
- Timur : Rumah kos Bunda Jimbarwana, I Gusti Putu Arnita;
- Selatan : Bapak Nyoman Minu;
- Barat : Bapak Saufan;

Tanah Objek Sengketa SPPT Nomor 51.71.030.004.012-0146.0, seluas 640 m² (enam ratus empat puluh meter persegi), batas-batasnya:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



- Utara : Bapak M. Supono, Nur Arafik;
 - Timur : Bapak Abdulah;
 - Selatan : Gang;
 - Barat : Bapak Koti Cantika/Ketut Suarti;
3. Menyatakan Hukum bahwa Para Tergugat tidak berhak atas Tanah Objek Sengketa tersebut;
 4. Menyatakan Hukum bahwa Penguasaan, pemblokir proses permohonan konversi/pensertifikatan tanah milik Penggugat yang diperoleh secara syah berdasarkan hibah dari Orang Tua Penggugat I Gusti Made Oka (alm) dan Perbuatan Para Tergugat yang mengukur dan mencoba mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 5. Menghukum Para Tergugat untuk tidak menghalang-halangi dan menghambat proses permohonan pensertifikatan/konversi tanah Objek Sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat;
 6. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Tanah Objek Sengketa;
 7. Menghukum Para Tergugat dan barang siapa saja yang mengakui mendapat hak dari Para Tergugat ataupun ikut menduduki/menguasai Tanah Objek Sengketa untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas Tanah Objek Sengketa, mengosongkan dan menyerahkan Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang penghuni, bilamana perlu dalam pelaksanaannya dengan bantuan Aparat Kepolisian;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya pengurusan di Kantor Lurah sebesar Rp3.810.000 (tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah), biaya Pengurusan di Kantor Notaris/PPAT sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Jadi Total Kerugian materiil adalah Rp53. 810.000 (lima puluh tiga juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);
 9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



harinya atas kelalaiannya memenuhi isi putusan ini, terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van Gewijsde*);

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
 11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;
- A t a u: Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Para Tergugat

1. Gugatan tidak jelas, kabur (*Obscure libelly*) karena Gugatan Penggugat *Error In Objecto*;
2. Gugatan ini kadaluwarsa (*Exceptio temporis*);

Eksepsi Turut Tergugat

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat adakah Kabur (*obscur Libel*);
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa;

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

Dalam Rekonvensi;

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Tanah Objek Sengketa seluas 2540 m² adalah bagian dari Tanah Nomor 110 Pipil Nomor 2566.Persil Nomor 342 Klas II luas asal 9000 m² (09.00 Ha) terletak di desa Dauh Puri Kelod jalan Tukad Banyusari Gang Pelita Sanglah Denpasar atas nama Ni Ceper adalah milik Para Penggugat Rekonvensi yang diperoleh secara sah berdasarkan warisan dari Ni Ceper sehingga Para Penggugat berhak atas Tanah Objek Sengketa tersebut dengan batas-batas:
Sebelah Selatan Gang Pelita I seluas 1900 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Gang Pelita I;
- Timur : Rumah Kos Bunda Jimbarwana, I Gusti Putu Arnita;
- Selatan : Nyoman Minu;
- Barat : Saupan;

Sebelah Utara Gang Pelita I seluas 640 m²;

- Utara : M Supono, Nurafik;
- Timur : Abdullah;
- Selatan : Gang Pelita I;
- Barat : Koti Cantika/Ketut Suarti;

3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas tanah Objek sengketa tersebut;
4. Menyatakan Hukum Perubahan SPPT NOP.51.71.030.004.012.0116.0 seluas 125 m² dirubah menjadi NOP.51.71.030.004.012.0116.0 seluas 1900 m² atas nama I Gusti Ngurah Alit Sukarata cacat hukum sehingga Perubahan tersebut patut dibatalkan dan tidak berlaku;
5. Menyatakan Hukum bahwa Pengajuan Konpersi dan Perubahan SPPT PBB NOP.51.71.030.004.012.0116.0 dari luas 125 m² dirubah menjadi luasnya 1900 m² dan NOP.51.71.030.004.012.0121.0 luas 400 m² dirubah menjadi NOP.51.71.030.004.012.0146.0 luas 640 m² yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (I Gusti Ngurah Alit Sukarata) terhadap Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I,II,III,IV,V) yang diperoleh dari Hak Warisan/Ahli waris Ni Ceper Pipil Nomor 2566, Persil Nomor 342 Klas II desa Dauh Puri Kelod seluas 2540 m² dari luas asal 9000 m² (09.00 Ha) tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I,II,III,IV,V) adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi (I Gusti Ngurah Alit Sukarata) untuk segera mn dan menyerahkan Tanah yang disewa dari Para Penggugat Rekonvensi apabila jatuh tempo sewa menyewanya telah berakhir yaitu:
 - NOP.51.71.030.004.012.0116.0 seluas 125 m² jatuh tempo berakhirnya masa sewa pada tanggal 11 Mei 2018;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- NOP.51.71.030.004.012.0121,0 seluas 400 m² jatuh Tempo berakhirnya masa sewa pada tanggal 11 Juni 2017;

Untuk menyerahkan Tanah Sewa tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong sebagaimana kondisi awal tanah tersebut disewa/kontrak oleh Tergugat Rekonvensi;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Para Penggugat Rekonvensi Rp126.200.000,00 (seratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan ini;

Atau;

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan putusan Nomor 578/Pdt.G/2016/PN Dps tanggal 2 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam eksepsi:

- Menolak seluruhnya Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum bahwa Tanah Objek Sengketa seluas 2540 m² adalah bagian dari Tanah Nomor 110 Pipil Nomor 2566. Persil Nomor 342 Klas II luas asal 9000 m² (09.00 Ha) terletak di desa Dauh Puri Kelod jalan Tukad Banyusari Gang Pelita Sanglah Denpasar atas nama Ni Ceper adalah milik Para Penggugat Rekonvensi yang diperoleh secara sah berdasarkan warisan dari Ni Ceper sehingga Para Penggugat Rekonvensi berhak atas Tanah Objek Sengketa tersebut dengan batas-batas:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018

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)



Sebelah Selatan Gang Pelita I seluas 1900 m²;

- Utara : Gang Pelita I;
- Timur : Rumah Kos Bunda Jimbarwana, I Gusti Putu Arnita;
- Selatan : Nyoman Minu;
- Barat : Saupan;

Sebelah Utara Gang Pelita I seluas 640 m²;

- Utara : M Supono, Nurafik;
- Timur : Abdullah;
- Selatan : Gang Pelita I;
- Barat : Koti Cantika/Ketut Suarti;

3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas tanah Objek sengketa tersebut;
4. Menyatakan Hukum Perubahan SPPT NOP.51.71.030.004.012.0116.0 seluas 125 m² dirubah menjadi NOP.51.71.030.004.012.0116.0 seluas 1900 m² atas nama I Gusti Ngurah Alit Sukarata cacat hukum sehingga Perubahan tersebut patut dibatalkan dan tidak berlaku;
5. Menyatakan Hukum bahwa Pengajuan Konpersi dan Perubahan SPPT PBB NOP.51.71.030.004.012.0116.0 dari luas 125 m² dirubah menjadi luasnya 1900 m² dan NOP.51.71.030.004.012.0121.0 luas 400 m² dirubah menjadi NOP.51.71.030.004.012.0146.0 luas 640 m² yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi (I Gusti Ngurah Alit Sukarata) terhadap Tanah Milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I,II,III,IV,V) yang diperoleh dari Hak Warisan/Ahli waris Ni Ceper Pipil Nomor 2566, Persil Nomor 342 Klas II desa Dauh Puri Kelod seluas 2540 m² dari luas asal 9000 m² (09.00 Ha) tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi (Tergugat I,II,III,IV,V) adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menolak Gugatan Rekonvensi yang selebihnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.101.000,00 (dua juta seratus satu ribu rupiah);

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 79/PDT/2017/PT DPS tanggal 19 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 56/Pdt.Kasasi/2017/PN Dps yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 September 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 7 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menyatakan hukum mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Untuk seluruhnya;
- Menyatakan hukum membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 578/Pdt.G/2016/PN.Dps dan Putusan Nomor 79/PDT/2017/PT.DPS dan mengadili sendiri;
- Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 3 Oktober 2017 dan 2 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 7 September 2017 kontra memori kasasi tanggal 3 Oktober 2017 dan 2 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan bagian tanah milik pipil Nomor 2566 persil Nomor 342 klas II luas 9000 m² atas nama Ni ceper dan Para Tergugat Konvensi adalah ahli waris dari Ni Ceper yang menguasai objek sengketa secara terus menerus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Denpasar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Gusti Ngurah Alit Sukarata tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 dan ditambah 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **GUSTI NGURAH ALIT SUKARATA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 23 April 2018 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 Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Hj. Widia Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, SH., MH., LL.M.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, SH., MH.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ttd./

Hj. Widia Irfani, SH., MH.

Biaya-biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 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..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. H. PRIM HARYADI, SH.,MH.

Nip.19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 416 K/Pdt/2018

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)