



**PUTUSAN**

Nomor 1512 K/Pdt/2022

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

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

1. **Hajah RUKMIATI,**
2. **SETIYADI, S.H.,** keduanya bertempat tinggal di Jalan Ngurah Rai, Nomor 16 Negara, Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Ketut Sastra Aekurata, S.H., Advokat, berkantor di Desa Nusasari, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

**I WAYAN ARDIANA,** bertempat tinggal di Jalan Gunung Semeru, Nomor 3, Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nyoman Arya Merta, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Yudistira, Nomor 17 Negara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2021;

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 Negara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022



2. Menyatakan hukum sebidang tanah seluas 240 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 519, atas nama I Wayan Ardiana (Penggugat) dan sebidang tanah seluas 137 m<sup>2</sup> berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1617 atas nama I Wayan Ardiana adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas tanpa alas hak yang sah dan tanpa seijin Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas milik Penggugat tanpa alas hak dan seijin Penggugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan ganti rugi materiil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan, dan atau Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) per tahun dan uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak perkara ini diajukan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;  
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
  - Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak;
  - Gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa;Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Pengadilan Negeri Negara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang dibeli oleh Tergugat Dalam Rekonvensi yang dibeli dari pelelangan tidak sah dan harus dibatalkan;
3. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi secara materiil sebesar Rp4.152.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh dua juta rupiah) dan secara imateriil sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Negara telah memberikan putusan Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga., tanggal 30 Maret 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum sebidang tanah seluas 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 519, atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat dan sebidang tanah seluas 137 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tujuh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Loloan Timur, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1617 atas nama I Wayan Ardiana *in casu* Penggugat adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022



4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang tinggal menempati tanah dan bangunan sebagaimana tersebut di atas milik Penggugat tanpa alas hak dan seijin Penggugat untuk segera meninggalkan, mengosongkan, dan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan aparat kepolisian dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp970.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan memberikan putusan Nomor 79/PDT/2021/PT DPS, tanggal 29 Juni 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi pada tanggal 2 Juli 2021, kemudian terhadapnya oleh para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Juli 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 79/PDT/2021/PT DPS *juncto* Nomor 13/Pdt.G/2021/PN Nga., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Negara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juli 2021;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 12 Juli 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II/Pembanding I dan II/Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi dari Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi/Pembanding I dan II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi I dan II/Pembanding I dan II/Tergugat I dan II/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang dibeli oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi yang dibeli dari pelelangan tidak sah, cacat hukum dan harus dibatalkan;
3. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi I dan II/Pembanding I dan II/Tergugat Konvensi I dan II/Pemohon Kasasi I dan II secara materiil sebesar Rp4.152.000.000,00 (empat miliar seratus lima puluh dua juta rupiah) dan secara imateriil sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Konvensi/ Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam semua tingkat peradilan;

Atau: jika Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Juli 2021 yang menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Bahwa lagi pula setelah mempelajari pertimbangan *judex facti* dihubungkan dengan alasan kasasi dalam memori kasasi dan jawaban dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bahwa 2 (dua) bidang tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi dibeli secara sah dari kegiatan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Singaraja;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022

#### 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)



b. Bahwa dalil para Pemohon Kasasi bahwa lelang atas objek sengketa dalam perkara ini dilakukan secara melawan hukum tidak didukung dengan bukti yang sah, sehingga beralasan gugatan balik yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi ditolak untuk seluruhnya;

c. Bahwa dengan demikian tepat bahwa perbuatan para Pemohon Kasasi menguasai objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan karena itu beralasan para Pemohon Kasasi dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Termohon Kasasi;

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 Hajah RUKMIATI dan 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 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 perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. Hajah RUKMIATI**, dan **2. SETIYADI, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum para 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 Selasa, tanggal 24 Mei 2022, oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	<u>Rp500.000,00</u>

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

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.  
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1512 K/Pdt/2022