



PUTUSAN
Nomor 597 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NI MADE ARDANI**, bertempat tinggal di Bamjar Tibubeneng Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali;
2. **TRI PERMANA PUTRA**, bertempat tinggal di Bamjar Tibubeneng Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini, keduanya memberi kuasa kepada Gede Erlangga Gautama, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Pertokoan Puri Alit, Nomor 9, Jalan By Pass Ngurah Rai Tuban Badung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2015; Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding;

L a w a n :

SYARIFAH AMAN, bertempat tinggal di Jalan Cibanten I.B. Kecamatan Cideng Barat, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Pradita Dalem, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Teuku Umar 105 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat membangun rumah yang dipergunakan sebagai villa, di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 4439 tanggal 19 Juli 2011, luas 1235 m² (meter persegi), Surat Ukur tanggal 12/07/2011, Nomor 04719/Tibubeneng/2011, atas nama Syarifah Aman yaitu Penggugat dengan batas-batasnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Gang suku-suku;
 - Timur : Restaurant Java Teras dengan Pemilik Bapak Julianto Nugroho;
 - Selatan : Parit;
 - Barat : Villa Duck dengan Pemilik Ibu Irina;
2. Bahwa tanah Penggugat berada di belakang yang dikelilingi oleh batas-batas tanah tersebut di atas, dan Penggugat untuk menuju ke tanah milik Penggugat harus melalui jalan yang berukuran lebar kurang lebih 5 meter yang oleh masyarakat setempat dikenal dengan nama Gang Suku-Suku, dan Gang Suku-Suku tersebut pun digunakan oleh Penggugat serta warga masyarakat lainnya sebagai akses jalan masuk bagi yang tinggal di daerah selatan atau di belakang dari tanah Penggugat, sehingga terhadap jalan tersebut telah melekat azas fungsi sosial (vide Pasal 6 UUPA);
 3. Bahwa tanah Penggugat berada dikelilingi oleh batas-batas tanah tersebut di atas, dan Penggugat untuk menuju ke Villa Bunny melalui tanah yang sudah menjadi jalan yang dikenal oleh masyarakat setempat dengan nama Gang Suku-suku yang menjadi jalan akses masuk bagi Penggugat dan masyarakat lainnya yang tinggal dibelakang tanah Tergugat tersebut dimana masyarakat yang tinggal di belakang tanah Tergugat tersebut memiliki tanah yang mereka diami sekarang dengan cara membeli tanah kapling dari Tergugat, jadi dapat dikatakan bahwa Gang Suku-Suku sudah merupakan fasilitas jalan untuk umum atau setidaknya-tidaknya dapat dimanfaatkan sebagai jalan akses keluar dan masuk oleh masyarakat setempat yang tinggal dibelakang Gang Suku-Suku;
 4. Bahwa Penggugat pada bulan Juni Tahun 2011 telah menyewakan tanah Penggugat beserta bangunan yang berdiri diatasnya kepada seorang berkewarganegaraan Jepang dengan nama Tuan Horma sebesar US\$30,000,00 (tiga puluh ribu dollar) per-tahun dengan lama perjanjian sewa menyewa untuk 2 (dua) tahun dengan totalnya menjadi US\$60,000.00 (enam puluh ribu dollar) dengan masa kontrak yang dimulai dari bulan Juni tahun 2011 sampai bulan Juni tahun 2013;
 5. Pada bulan Nopember tahun 2011 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2011 Almarhum Bpk I Nyoman Werka dan Tergugat dibantu oleh 2 orang tenaga tukang membangun tembok permanen penghalang yang menghalangi akses keluar masuk dari tanah Penggugat menuju ke arah Gang Suku-Suku, dan mengklaim bahwa Gang Suku Suku adalah tanah hak milik dari Almarhum Bapak I Nyoman Werka, dimana hal tersebut dirasa sangat janggal oleh Penggugat sebab tanah yang diakui sebagai tanah hak milik

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 597 K/Pdt/2016

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)

Halaman 2



oleh Tergugat wujud fisiknya adalah jalan dengan nama yang warga masyarakat setempat kenal dengan nama Gang Suku-Suku dan jalan tersebut adalah jalan akses masuk juga menuju tanah para warga masyarakat lain yang tinggal dibelakang dari tanah Penggugat dan tentu saja hal ini sangat nyata dan jelas telah melanggar asas hukum pertanahan, yaitu : "tiada tanah pekarangan tanpa akses jalan" yang artinya adalah bahwa tanah pekarangan harus mempunyai akses jalan untuk keluar masuk rumah;

6. Bahwa akibat dari pembangunan tembok permanen yang menghalangi akses masuk dari pekarangan rumah Tergugat menuju Gang Suku-Suku menyebabkan terputusnya atau terhalangnya jalan keluar masuk dari pekarangan tanah Penggugat menuju jalan raya yang harus melintasi Gang Suku-Suku dan hal ini menyebabkan Tuan Horma, Penyewa yang menyewa tanah Penggugat yang sudah kami sebutkan di atas menggugat Penggugat dalam hal ini sebagai pemilik tanah sebab menyewakan rumah tanpa memiliki akses masuk dan melakukan dan melakukan ganti rugi kepada penyewa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mencoba untuk melakukan upaya perdamaian dengan cara melakukan perundingan secara kekeluargaan akan tetapi dalam perundingan tersebut Tergugat meminta uang kompensasi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang tentunya nominalnya tersebut sangatlah tidak masuk akal sehat dan sangatlah terlalu tinggi sebab atas kompensasi yang diminta oleh Tergugat, Penggugat tetap saja tidak memiliki hak kepemilikan atau hak lain yang jelas hanya diberikan kesempatan untuk menggunakan saja tanpa adanya kejelasan tentang hak yang nantinya akan dimiliki oleh Penggugat atas penyerahan uang kompensasi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) tersebut seperti permintaan Penggugat;
8. Bahwa ada kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat baik kerugian materiil dan imateriil, kerugian materiil yang timbul adalah akibat Tergugat menghalangi akses jalan keluar masuk Villa Bunny yang dalam hal ini adalah tanah Penggugat yang telah Penggugat sewakan kepada Tuan Horma dan akibat penutupan akses tersebut harus membayar ganti rugi akibat gugatan Tuan Horma sebagai Penyewa kepada Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan yang disewa yang besarnya Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)



serta harus menanggung kerugian kehilangan uang yang seharusnya didapatkan oleh Penggugat sebagai uang sewa dari tanah Penggugat yang tertutup kemungkinan menyewakannya karena jalan akses keluar masuk dihalangi oleh tembok penghalang permanen dengan besaran tiap tahunnya sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dimulai dari berakhirnya kontrak sewa menyewa dari Tuan Horma sampai saat ini yaitu sudah sampai 3 (tiga) tahun dari Nopember tahun 2011 sampai Nopember 2013, dan kerugian immateriil yang timbul adalah nama baik Penggugat yang menjadi tercemar karena dianggap telah melakukan sewa menyewa tanah tanpa adanya akses jalan keluar masuk yang jelas dari tanah yang disewakan kepada penyewa dan hal ini membuat malu karena dimasyarakat timbul persepsi bahwa Penggugat telah menipu karena menyewakan tanah dan bangunan diatasnya tidak mempunyai jalan keluar masuk dan hal ini sangatlah jelas memberikan beban pikiran, waktu serta biaya atau dengan kata lain dapatlah dikatakan Penggugat mengalami tekanan lahir dan batin yang diakibatkan timbulnya gugatan dari penyewa kepada Penggugat sebagai pemilik tanah dan hal ini sebenarnya sulit dinilai dengan uang, namun rasa keadilan akan pantas dan wajar jika Penggugat menuntut kerugian immaterial dengan nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) oleh karena itu maka kami mempertegas dan memperjelas dengan perincian kerugian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

- Biaya ganti kerugian kepada Tuan Horma;
 $1 \times \text{Rp}150.000.000,00 = \text{Rp}150.000.000,00$;
- Pendapatan dari uang sewa tanah dan bangunan selama 3 (tiga) tahun:
 $3 \times \text{Rp}300.000.000,00 = \text{Rp}900.000.000,00$;

b. Kerugian immateriil:

- Citra yang buruk di masyarakat dan beban pikiran dan waktu serta tenaga yang tersita atau tekanan lahir dan batin kepada Penggugat= $1 \times \text{Rp}500.000.000,00 = \text{Rp}500.000.000,00$, Jumlah = $\text{Rp}1.550.000.000,00$;

9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tentang tuntutan ganti rugi tidak sia-sia dan untuk menjaga agar Tergugat tidak memindahkan harta kekayaan selama proses pemeriksaan perkara berjalan, Penggugat mohon diletakkan sita jaminan yang dijalankan terlebih dahulu (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yaitu tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di alamat Jalan Pantai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berawa Gang Cemara Br Tegal Gundul Desa Tibubeneng dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Rumah dengan pemilik bernama Bapak Made Gunung;
- Timur : Jalan Raya Pantai Berawa;
- Selatan : Gang Cemara;
- Barat : Rumah dengan pemilik bernama Bapak Murje;

10. Bahwa Penggugat sangat meragukan iktikad baik Tergugat akan melaksanakan putusan dari perkara ini, untuk itu sangat beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar hingga Tergugat melaksanakan putusan ini;
11. Bahwa disertakannya Turut Tergugat dalam gugatan ini, karena Turut Tergugat adalah satu-satunya ahli waris dari Tergugat, karenanya Turut Tergugat diperintahkan untuk mentaati isi putusan ini;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti yang autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 RBg maka sangat beralasan hukum kiranya putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi);

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menghukum Tergugat ataupun pihak lain yang berada di atas tanah Tergugat untuk membongkar tembok permanen yang menghalangi hak Penggugat untuk melintas melalui Gang Suku-Suku dan memberikan jaminan hak untuk melintas dari tanah milik Penggugat melalui Gang Suku-Suku tanpa halangan apapun dan tanpa halangan dari manapun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat sebesar Rp1.550.000.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Biaya ganti kerugian kepada Tuan Horma;
1 X Rp150.000.000,00 = Rp150.000.000,00;
- Pendapatan dari uang sewa tanah dan bangunan selama 3 (tiga) tahun; 3 X Rp300.000.000,00 = Rp900.000.000,00;

Kerugian immaterial:

- Citra yang buruk dimasyarakatkan dan beban pikiran dan waktu serta tenaga yang tersita atau tekanan lahir dan batin kepada Penggugat = 1 X
Rp500.000.000,00 = Rp500.000.000,00;
- Jumlah = Rp1.550.000.000,00

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai memenuhi putusan dimaksud terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar hingga Tergugat melaksanakan putusan perkara *a quo*;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat perlawanan (*verzet*, banding ataupun kasasi);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

A. *Exceptie Error In Objecto* (Kekeliruan Obyek).

1. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan akses jalan, namun sebenarnya lokasi tersebut adalah sebuah tanah hak milik dari (Almarhum) I Nyoman Werka yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik (yang Tergugat akan buktikan dalam agenda sidang pembuktian);



2. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, sudah sangat jelas Penggugat keliru menentukan objek sengketa yang mana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah jalan namun dalam hal ini akses jalan tersebut adalah lahan hak milik suami Tergugat (almarhum) I Nyoman Werka. Oleh karenanya Tergugat selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaart*);

B. *Exceptie Obscuri Libeli*:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mencantumkan dalam bagian perihal apakah gugatan *a quo* termasuk gugatan perdata *wanprestasi* ataupun gugatan perdata perbuatan melawan hukum, hal ini sudah sangat jelas menunjukkan ketidakjelasan (kabur) gugatan *a quo*;
3. Bahwa jikapun dalam gugatannya (posita 8) Penggugat menyiratkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun menurut Tergugat pemahaman tersebut adalah suatu pemahaman yang keliru, karena perbuatan Tergugat membangun tembok permanen di tanah milik Tergugat adalah sah, mengingat tanah tersebut merupakan tanah hak milik dari (almarhum) I Nyoman Werka yang merupakan suami dari Tergugat, dengan demikian dalam hal ini tidak ada kejelasan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat (gugatan kabur);
4. Karena uraian tersebut di atas, maka Tergugat, mengajukan *excetie obscuri libelli* terhadap gugatan Penggugat dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaart*);

Eksepsi Turut Tergugat:

A. *Exceptie Error In Objecto* (Kekeliruan Objek);

1. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat mendalilkan akses jalan, namun sebenarnya lokasi tersebut adalah sebuah tanah hak milik dari (Almarhum) I Nyoman Werka yang namanya tercantum dalam sertifikat hak milik (yang Turut Tergugat akan buktikan dalam agenda sidang pembuktian);
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sudah sangat jelas Penggugat



keliru menentukan objek sengketa yang mana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah jalan namun dalam hal ini akses jalan tersebut adalah lahan hak milik orang tua Turut Tergugat (almarhum) I Nyoman Werka. Oleh karenanya Turut Tergugat selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaart*);

B. *Exceptie Obscuri Libeli*:

1. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak mencantumkan dalam bagian perihal apakah gugatan *a quo* termasuk gugatan perdata *wanprestasi* ataupun gugatan perdata perbuatan melawan hukum, hal ini sudah sangat jelas menunjukan ketidakjelasan (kabur) gugatan *a quo*;
3. Bahwa jikapun dalam gugatannya (posita 8) Penggugat menyiratkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, namun menurut Turut Tergugat pemahaman tersebut adalah suatu pemahaman yang keliru, karena perbuatan Tergugat membangun tembok permanen ditanah milik Tergugat adalah sah, mengingat tanah tersebut merupakan tanah hak milik dari (almarhum) I Nyoman Werka yang merupakan suami dari Tergugat, dengan demikian dalam hal ini tidak ada kejelasan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat (gugatan kabur);
4. Karena uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat, mengajukan *excetie obscuri libelli* terhadap gugatan Penggugat dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaart*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 283/Pdt.G/2014/PN Dps., tanggal 5 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan Nomor 95/PDT/2015/PT DPS., tanggal 6 Agustus 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 November 2014 Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat ataupun pihak lain yang berada di atas tanah Tergugat untuk membongkar tembok permanen yang menghalangi hak Penggugat untuk melintas melalui Gang Suku-Suku dan memberikan jaminan hak untuk melintas dari tanah milik Penggugat melalui Gang Suku-Suku tanpa halangan apapun dan tanpa halangan dari manapun;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
5. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 10 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Turut Tergugat /Terbanding dan Turut Terbanding melalui kuasanya dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 283/Pdt.G/2014/PN Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan kasasi Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 September 2015;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 1 Oktober 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 25 November 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 283/Pdt.G/2014/PN Dps berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 5 Nopember 2014 Nomor 283/Pdt.G/2014/PN.Dps yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat ataupun pihak lain yang berada diatas tanah Tergugat untuk membongkar tembok permanen yang menghalangi hak Penggugat untuk melintas melalui Gang Suku-Suku dan memberikan jaminan hak untuk melintas dari tanah milik Penggugat melalui Gang Suku-Suku tanpa adanya halangan apapun dan tanpa halangan dari manapun.
4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini.
5. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp926.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 597 K/Pdt/2016



6. Menolak gugatan selebihnya.

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum terutama dalam menafsirkan ketentuan Pasal 6 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Definisi kepentingan umum yang termaktub dalam Pasal 6 UUPA adalah kepentingan bangsa dan negara yang dalam kenyataannya dipersonifikasikan oleh masyarakat dan atau masyarakat adat ditempat tanah tersebut berada; Masyarakat disini pun mengandung definisi yaitu kumpulan orang perorangan yang mendiami suatu wilayah tertentu; Dalam hal ini tolak ukur atau parameter dari kepentingan masyarakat adalah kepentingan dari 2 atau lebih orang; Jadi orang perorangan (jika hanya 1 orang) yang memiliki kepentingan atas tanah milik orang lain tidak dapat mengatasnamakan kepentingan umum untuk mengambil hak milik seseorang atas tanah miliknya; Maka dari itu dalam perkara ini jelaslah kepentingan Termohon Kasasi bukanlah merupakan kepentingan umum sehingga karena itu maka Termohon Kasasi wajib menghormati ketentuan Pasal 20 UUPA yang menyatakan: "hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah". Sehingga pemilik hak milik atas tanah dapat menggarap dan atau mengusahakan tanah miliknya asalkan tidak merugikan kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUPA;

Bila proses penggarapan tanah/pemanfaatan tanah tidak merugikan kepentingan umum maka hak milik tidak dapat dihapus atau diambil oleh siapapun juga tanpa memberikan kompensasi yang setimpal bagi pemilik hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUPA;

Dalam perkara ini *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum karena mempersamakan kepentingan Termohon Kasasi dengan kepentingan umum; hal tersebut telah terbukti dari tidak adanya dari masyarakat sekitar dan atau masyarakat adat sekitar yang merasa kepentingannya terganggu atas pembangunan tembok dimaksud, disamping itu perlu dicermati pula pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Denpasar pada halaman 29 sampai dengan 30 dimana telah jelas tergambar bahwa gugatan Penggugat semata-mata karena Termohon Kasasi memiliki kepentingan bisnis secara pribadi dan bukan karena adanya kepentingan umum; Dan karena kepentingan Termohon Kasasi bukanlah merupakan kepentingan umum maka tindakan Pemohon Kasasi yang membuat tembok



di atas tanah miliknya tidaklah bertentangan dengan hukum.

Karena itu putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar sudah sepantasnya untuk dibatalkan untuk seluruhnya dan *Judex Juris* sudah sepantasnya pula mengambil seluruh pertimbangan hukum dari *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Denpasar.

3. Bahwa tanah milik Pemohon Kasasi yaitu SHM Nomor 4519, luas 500 m² (lima ratus meter persegi) Surat Ukur tanggal 19 – 11 – 1999, Nomor 562/1999, atas nama I Nyoman Werka, terletak di Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tidak pernah berubah fungsi dan hal tersebut sejalan dengan pembuktian pada *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Denpasar yang dibuktikan dengan bukti T – 1, T – 2, dan T – 3 dan juga dari keterangan saksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tidak pernah ada pelepasan hak dari Pemohon Kasasi atas tanah miliknya tersebut di atas, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar pada halaman 13 alenia ke 2 yang menyatakan: “.... sejak tahun 2008 tanah tersebut sudah beralih fungsi menjadi jalan umum” adalah merupakan kesalahan yang nyata karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang didukung bukti-bukti surat dan saksi, oleh karena itu sudah selayaknyalah putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar dibatalkan untuk seluruhnya dan *Judex Jure* sudah sepantasnya pula mengambil seluruh pertimbangan hukum dari *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Denpasar;
4. Bahwa berdasarkan atas pertimbangan hukum tersebut di atas, telah jelas terlihat bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum dan oleh sebab itu, maka Putusan Nomor 95/PDT/2015/PT DPS., tanggal 6 Agustus 2015 sudah seharusnya untuk dibatalkan untuk seluruhnya;
5. Bahwa mengingat Putusan Nomor 95/PDT/2015/PT DPS., tanggal 6 Agustus 2015 sudah seharusnya untuk dibatalkan untuk seluruhnya, maka *Judex Jure* haruslah mengadili sendiri perkara *a quo*, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut;
 - 5.1. Bahwa dasar diajukannya gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat karena mendirikan/membangun tembok pada sebidang tanah yang diklaim sebagai jalan/fasilitas umum/Gang Suku - Suku oleh Penggugat. Karena itu haruslah dibuktikan terlebih dahulu apakah jalan tersebut, benar merupakan milik umum ataukah merupakan milik Tergugat dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat;

- 5.2. Bahwa dalam proses peradilan hukum acara perdata, kebenaran yang dicapai adalah kebenaran formil, jadi sebuah kebenaran atas fakta harus disertai atas bukti-bukti formil (otentik);
- 5.3. Bahwa berdasarkan atas bukti T-1 (Sertifikat Hak Milik Nomor 4519/Desa Canggu, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka) yang diajukan oleh Tergugat yang dikuatkan pula oleh keterangan saksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, terbukti bahwa sebidang tanah yang diklaim sebagai jalan/fasilitas umum/Gang Suku-Suku oleh Penggugat ternyata bukan merupakan jalan/fasilitas umum namun merupakan sebidang tanah milik Almarhum I Nyoman Werka, dimana asal hak dari kepemilikan tanah tersebut berasal dari jual beli dengan Anak Agung Ngurah Putu Sutapa, sesuai dengan bukti T-3 (Akta Jual Beli Nomor 174/1999 tanggal 29 September 1999 dihadapan Notaris/PPAT I Ketut Purna) dan keterangan saksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang menyatakan telah terjadi jual beli sebidang tanah SHM 4519 antara Anak Agung Ngurah Sutapa sebagai Penjual dengan I Nyoman Werka sebagai Pembeli.
- 5.4. Bahwa berdasarkan atas Pasal 18 (dan penjelasan Pasal 18) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, seseorang yang melepaskan hak milik atas tanahnya harus diberikan kompensasi oleh orang yang menyuruh melepaskan haknya. Sebagai contoh jika pemerintah ingin melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan pembuatan jalan raya, maka pemerintah pun harus memberikan kompensasi bagi pihak-pihak pemilik lahan yang lahannya hendak dibebaskan. Dalam perkara *a quo* pembayaran uang kompensasi oleh Penggugat kepada Tergugat adalah wajar adanya jika Penggugat hendak meminta Tergugat melepaskan hak miliknya atas tanah SHM Nomor 4519/Desa Canggu, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka dan pada proses persidangan, sesuai dengan keterangan saksi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang memperlihatkan warkah (buku tanah dari SHM Nomor 4519/Desa Canggu, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka) diketahui bahwa hak milik atas tanah tersebut sampai saat ini tidak pernah dilepaskan, sehingga secara *a contrario* Sertipikat Hak

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 4519/Desa Canggü, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka masih sah berlaku hingga saat ini;

Dan karena Sertifikat Hak Milik Nomor 4519/Desa Canggü, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka masih sah berlaku, maka terbukti bahwa tanah yang diklaim Penggugat sebagai jalan/fasilitas umum/Gang Suku-Suku, adalah merupakan tanah milik Tergugat dan atau Turut Tergugat;

- 5.5. Bahwa karena I Nyoman Werka telah meninggal dunia, maka ahli waris dari I Nyoman Werka saat ini adalah merupakan pemilik dari tanah tersebut di atas dan sesuai dengan bukti T-2 (Surat Pernyataan Silsilah tanggal 2 Oktober 2012), yang merupakan ahli waris dari I Nyoman Werka adalah: Kadek Dwi Utami Ningsih dan Tri Permana Putra.
- 5.6. Bahwa setelah mengetahui tanah yang diklaim oleh Penggugat ternyata bukanlah jalan/fasilitas umum, melainkan merupakan tanah milik dari Tergugat dan Turut Tergugat, Selanjutnya perlu dilihat apakah tembok yang dibangun oleh Tergugat dan atau Turut Tergugat berada di Jalan umum/fasilitas umum ataukah berada di atas tanah milik mereka. Ternyata setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat diketahui bahwa tembok dimaksud ternyata dibangun di atas tanah SHM Nomor 4519/Desa Canggü, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka;
- 5.7. Bahwa karena tembok tersebut dibangun di atas tanah SHM Nomor 4519/Desa Canggü, luas 500 m² sesuai dengan Surat Ukur tanggal 19 Nopember 1999, tertera atas nama I Nyoman Werka dan bukan di jalan/fasilitas umum, maka pembangunan tembok yang dilakukan oleh Tergugat di atas tanah milik Tergugat adalah sah secara hukum (tidak melanggar hukum). Jika dihubungkan dengan penjelasan Pasal 20 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak atas tanah yang paling kuat, maka Tergugat dan atau Turut Tergugat sebagai pemegang hak milik atas sebidang tanah SHM 4519 berhak membangun, mendirikan dan atau menanam apapun juga di atas tanah miliknya.
- 5.8. Bahwa karena pembangunan tembok tersebut tidak melanggar hukum maka, tidak ada perbuatan melanggar/melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* yang dilakukan oleh Tergugat;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 597 K/Pdt/2016



- 5.9. Bahwa karena tanah yang diklaim sebagai Gang Suku-Suku tersebut ternyata terbukti adalah merupakan tanah milik Tergugat dan terbukti bahwa Tergugat membangun tembok di atas tanahnya sendiri dan bukan jalan/fasilitas umum, maka Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, oleh karena itu petitum 2 gugatan menjadi tidak terbukti dan sudah seharusnya untuk ditolak;
- 5.10. Bahwa karena tanah yang diklaim sebagai Gang Suku-Suku tersebut ternyata terbukti adalah merupakan tanah milik Tergugat, maka Tergugat berhak membangun, mendirikan dan atau menanam apapun di tanah miliknya, karena itu urusan sewa menyewa yang terjadi antara Penggugat dan Pihak Ketiga yang mungkin mengakibatkan kerugian dipihak Penggugat bukanlah merupakan urusan dan atau tanggung jawab Tergugat, sehingga tuntutan ganti kerugian yang dimohonkan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum 5 menjadi tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak;
- 5.11. Bahwa karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, maka permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Tergugat terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat sebagaimana tersebut dalam petitum 3 adalah tidak beralasan hukum dan sudah seharusnya ditolak;
- 5.12. Bahwa karena Tergugat terbukti membangun tembok di atas tanahnya sendiri, dimana perbuatan tersebut bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat membongkar tembok tersebut sebagaimana tersebut dalam petitum 4 sangatlah tidak berdasar hukum dan sudah seharusnya ditolak;
- 5.13. Bahwa karena Tergugat dan atau Turut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek*, maka permintaan Penggugat tentang uang paksa sebagaimana tersebut dalam petitum 6 dan permintaan tentang putusan serta merta sebagaimana tersebut dalam petitum 8 sudah seharusnya ditolak;
- 5.14. Bahwa berdasarkan atas uraian tersebut di atas, Penggugat telah gagal membuktikan dalil gugatannya sehingga gugatan menjadi tidak terbukti dan harus ditolak untuk seluruhnya;



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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Denpasar) sudah tepat dan benar, bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4439 dan gambar situasinya keberadaan jalan atau Gang Suku-Suku sudah diakui atau dikenal, lagipula menurut Pasal 6 UUPA menyatakan “ hak atas tanah memiliki fungsi sosial “. Oleh karena itu walaupun asal muasal Gang Suku-Suku itu dulunya bagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4519, dengan telah digunakan atau beralih fungsi menjadi gang atau jalan, maka pemegang hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4519 tidak boleh melakukan penutupan Gang Suku-Suku; Dengan demikian penutupan Gang Suku-Suku oleh Tergugat dan Turut Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula 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 Para Pemohon Kasasi: NI MADE ARDANI, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, 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 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 Para Pemohon Kasasi: **1. NI MADE ARDANI**, dan **2. TRI PERMANA PUTRA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat 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 Rabu tanggal 14 September 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./

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

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

Ketua Majelis,
ttd./

Prof Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,
ttd./

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
Nip.19610313 198803 1 003