



P U T U S A N

NOMOR : 23/PDT/2009/PT.DPS

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

-----Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

1. Dr.I.D.A.A.M PUSPA ADHI: bertempat tinggal di Jl. RSAD No. 28 Denpasar, dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu :-----
- a. KAPTEN Chk R. SATRIYO NUR CAHYONO, SH., NRP. 548416 ; -----
  - b. KAPTEN Chk BERO, SH., NRP.524523 ; ----
  - c. PNS. NI WAYAN SARIATI, SH., NIP. 030230365 ; -----

Ketiganya adalah Anggota Kumdam IX/Udayana dengan alamat kantor di Jl. Yos Sudarso No. 8 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Nopember 2008, selanjutnya disebut sebagai : PEMBANDING semula PENGUGAT INTERVENSI I ; -----

2. GUNAR ANGKASA : laki-laki, umur 38 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, Agama Islam, bertempat tinggal di Banjar Tegallinggah, Desa Padangsambaian Kaja, Kec.Denpasar Barat, Koata Denpasar, diwakili oleh Kuasanya I NYOMAN ALIT KESUMA, SH Advokat yang berkantor pada Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum Kertha Bali Mas, yang beralamat di Jl. Gandapura III F/9X Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 16 September 2008, selanjutnya disebut sebagai : -----

-----PEMBANDING semula PENGGUGAT INTERVENSI II ; -----

IWAYAN SUDIANA : tempat, dan tanggal lahir Tabanan, 14 Maret 1953, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Zambrut No. 11, Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, dalam hal ini menyerahkan kuasa kepada AYU SUKIATI, SH., KN. & IDA AYU DWI MARYATI, SH., Advokat-advokat yang berkantor di Law Office Ayu Sukiati Sudantha, SH., KN., yang beralamat di Jl. Gunung sari No. 80 Pemogan, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 10 Nopember 2008, yang selanjutnya disebut : -----

PEMBANDING semula TERGUGAT 3 / PENGGUGAT REKONPENSI ; -----

4. NYOMAN INDRAWATI, SH: tempat dan tanggal lahir Tabanan, April 1964, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Puputan Baru No. 50, Desa Tegal Kertha, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut :-----

---- PEMBANDING semula TERGUGAT 2 ; -

5. NYONYA NUR ASYAH JAHRO NASUTION : tempat dan tanggal lahir, Tapanuli 12 Juni 1966, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal Jl. Zambrut No. 11, Desa Ubung Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut ; -----

--- PEMBANDING semula TERGUGAT 4 ; --

6. SUYONO : tempat dan tanggal lahir, Surabaya, 03 Januari 1965, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Wandira Sakti No. 11/KW, Desa Pemecutan Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut ; -----

--- PEMBANDING semula TERGUGAT 5 ; --

7. I MADE HARTONO : tempat, dan tanggal lahir, Denpasar 26 Juli 1958, Warga Negara Indonesia, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jl. Sutomo IX/12, Desa Pemecutan Kaja, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut ; -----

--- PEMBANDING semula TERGUGAT 6 ; --

8. I GUSTI NGURAH OKA, SH.M.Hum : Notaris di Badung, Kotamadya Denpasar (Kotip) Daerah Tingkat II Denpasar, alamat : Jl. Kendedes (sebelah Selatan Kantor Camat Kuta / Super Nova Kuta), selanjutnya disebut ; -----

--- PEMBANDING semula TERGUGAT 7 ; --

dalam hal ini Tergugat 2, 4, 5, 6 dan 7 memberikan kuasa kepada : I MADE SUKA ARDANA, SH; I GUSTI NGURAH MULIARTA, SH dan I GUSTI JAYA PUTRA, SH ; ketiganya Advokat yang berkantor pada LEMBAGA ADVOKASI DAN BANTUAN HUKUM INDONESIA (LABHI) BALI, yang beralamat di Jalan Pendidikan No. 60X Sidakarya Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2008 ; -----

MELAWAN :

AA. MADE SUWETHA

: Laki-laki, umur 51 tahun, bertempat tinggal di Jl. Tangkuban perahu No. 29, Kel. Padangsambai, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, yang untuk kepentingan ini telah memilih tempat kediaman (domisili) hukum di Kantor Kuasanya, yaitu IDA BAGUS NYOMAN ALIT, SH., MH., Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Raya Semebaung - Blahbatuh No. 9X, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Agustus 2008 ; selanjutnya disebut sebagai : ----

--- TERBANDING semula PENGGUGAT ; ----

D A N :

1. **RACHMAT HARIYANTO** : tempat dan tanggal lahir, Denpasar 21 Maret 1964, Warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Nusa Kambangan No. 99, Desa Dauh Puri Kauh, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, selanjutnya disebut sebagai ; ----- **TURUT TERBANDING semula TERGUGAT 1**; -----
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR** : sama-sama memilih alamat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, Jl. Pudak No. 7 Denpasar dalam hal ini diwakili oleh kuasanya M. LINTONG TAMBUNAN, SH, I NYOMAN KARIN, SH dan NI MADE SUCIAWATI, SH berdasarkan Surat Kuasa khusus No. 570.61 - 1174.a - Denpasar, selanjutnya disebut sebagai ; ----- **TURUT TERBANDING semula TERGUGAT 8**; -----

----- Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

----- Telah membaca berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

----- **TENTANG DUDUK PERKARANYA** -----

Mengutip serta memperhatikan uraian – uraian tentang hal ini yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 30 Oktober 2008, Nomor : 216/Pdt.G/2008/PN.Dps, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ; --

**Dalam Eksepsi** ; -----

- Menolak Eksepsi Para Tergugat Kompensi seluruhnya ; -----

**Dalam Kompensi** ; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi sebagian ; -----
1. Menyatakan tanah sengketa adalah milik Penggugat asal dapat diterima dari AA Putu Rake Sereg (almarhum) ; -----
2. Menyatakan surat perjanjian No. 10 tanggal 08 Desember 2005 antara Penggugat dengan Tergugat 1 yang dibuat di hadapan Notaris I GUSTI NGURAH OKA, SH. M.Hum adalah pengikatan jual beli ; -----
3. Menyatakan hukum Tergugat I dalam keadaan wanprestasi ; -----
4. Menyatakan perjanjian jual beli No. 10 tanggal 08 Desember 2005 atas tanah sengketa adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ; -----

5. Menyatakan batal dan tidak sah menurut hukum Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris I GUSTI NGURAH OKA, SH., M.Hum., No. 11 Kuasa No. 12 tanggal 16 Nopember 2005, No. 13 Kuasa No. 14 tanggal 16 Nopember 2005, No. 15 Kuasa No. 16 tanggal 16 Nopember 2005, No. 20 Kuasa No. 21 tanggal 30 Oktober 2005, Akta No. 22 Kuasa No. 23 tanggal 31 Oktober 2005 atas nama Tergugat 2, 3, 4, 5 dan 6 dengan segala akibat hukumnya ; -----
6. Menyatakan tindakan Tergugat 7 menerbitkan Akta Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam butir 6 gugatan ini adalah tidak sah dan melawan hukum ; -----
7. Menyatakan hukum Tergugat 2, 3, 4, 5, dan 6 menguasai tanah sengketa adalah secara tidak sah ; -----
8. Menyatakan tindakan Tergugat 8 dalam menerbitkan Surat Administrasi peralihan dan kepemilikan atas tanah sengketa untuk dan atas nama Tergugat 2, 3, 4, 5 dan 6 adalah tidak sah menurut hukum ; -----
10. Menghukum Tergugat 1 s/d 6 atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya yang menguasai tanah sengketa agar menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu pelaksanaannya dibantu alat negara (polisi) ; -----
11. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah sengketa adalah sah dan berharga ; -----
12. Menolak gugatan kompensasi untuk selain dan selebihnya ; -----

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi seluruhnya ; -----

**DALAM GUGATAN INTERPENSI :**

- Menerima Penggugat Interpensi sebagai pihak dalam membela kepentingannya bergabung dalam perkara No. 216/Pdt.G/2008/PN.Dps ; -----
- Menolak gugat Interpensi dari Penggugat Interpensi I DEWA AYU MUTER PUSPA ADHI dan GUNAR ANGKASA seluruhnya ; -----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI DAN GUGAT INTERPENSI :** -----

- Menghukum Para Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi dan Para Penggugat Interpensi guna membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 3.603.000,- (tiga juta enam ratus tiga ribu rupiah) ; -----

Membaca Risalah Pemberitahuan Putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar sehubungan pihak Tergugat I, II, IV, V, VI, VII dan VIII tidak hadir dalam pengucapan putusan telah diberitahukan masing-masing pada tanggal 5 Nopember 2008 ; -----

Membaca Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 6, 11, 12 dan 17 Nopember 2008 Kuasa pihak Penggugat Intervensi I, II, Kuasa pihak Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 / Pemanding telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 30 Oktober 2008, Nomor : 23/Pdt.G/2009/PN.Dps untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding ; --

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama dan patut kepada pihak lawan-lawannya pada tanggal 10, 12, 13, 20, dan 21 Nopember 2008 ; -----

Membaca Surat Memori Banding yang diajukan oleh pihak-pihak Pemanding, masing-masing Penggugat Intervensi I tertanggal 12 Nopember 2008, Penggugat Intervensi II tertanggal 9 Januari 2009, Tergugat 3 / Penggugat Rekonpensi tertanggal 8 Januari 2009, Tergugat 2, 4, 5, 6, dan 7 / Penggugat Rekonpensi tertanggal 9 Januari 2009 dan memori banding mana telah diberitahukan kepada masing-masing pihak secara patut dan seksama ; -----

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Nomor : 216/Pdt.G/2008/PN. Dps yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar telah memberitahukan dengan cara seksama kepada pihak Terbanding, Para Pemanding dan Turut Terbanding masing-masing tertanggal 16, 17, 18 Desember 2008 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding dari pihak Pemanding sampai saat perkara ini diperiksa dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang ternyata pihak lawan-lawannya tidak ada mengajukan Kontra Memori Banding dalam perkara ini ; -----

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh pihak para Pemanding, semula Penggugat Intervensi I, II dan Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 / Penggugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh para pemanding, semula Penggugat Intervensi I dan II, Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 / Penggugat Rekonpensi, pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----



1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak cermat dalam membuat putusan, dengan tidak mempertimbangkan putusan provisi, dan tidak memuat jawaban Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 maupun jawaban Tergugat Intervensi ; -----
2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak mempertimbangkan, bahwa para pembanding adalah pembeli yang beritikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum ; -----
3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidak teliti dengan tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang diperoleh dipersidangan, sehingga putusannya menjadi tidak benar ; -----
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan dengan melebihi dari petitum sehingga melanggar ketentuan hukum acara perdata ; -----
5. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar kurang cermat dalam meneliti obyek sengketa, oleh karena ternyata obyek sengketa tidak jelas ; -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar setelah mempelajari dengan cara seksama berkas perkara yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 30 Oktober 2008 Nomor : 216/Pdt.G/2008/PN.Dps, Berita Acara Sidang dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, yang telah memuat pertimbangan-pertimbangan hukumnya dan telah menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi, sehingga putusan Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 30 Oktober 2008, Nomor : 216/Pdt.G/2008/PN. Dps tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak para Pembanding, semula Penggugat Intervensi I, II, Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 / Penggugat Rekonvensi tetap berada dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat, peraturan hukum dan Perundang – undangan yang berlaku, serta pasal-pasal dalam RBg ; -----

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Tergugat 2, 3, 4, 5, 6, 7 / Penggugat Rekonpensi, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II ; -----
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 30 Oktober 2008, Nomor : 216/Pdt.G/2008/PN. Dps, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukumi Para Pembanding semula Tergugat 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 / Penggugat Rekonpensi, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.11.000,- (sebelas ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, pada hari Selasa, tanggal 7 April 2009 oleh kami **H. ISKANDAR TJAKKE, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar dengan **NI WAYAN MARIATI, SH.MH.** dan **H. SOEROSO ONO, SH.MH.** masing – masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 2 Maret 2009, Nomor : 23/Pen.Pdt/2009/PT.DPS, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu oleh : **GUSTI AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini ; -----

HAKIM ANGGOTA,

NI WAYAN MARIATI, SH.MH.

H. SOEROSO ONO, SH.MH.

HAKIM KETUA MAJELIS,

H. ISKANDAR TJAKKE, SH.MH.

Panitera Pengganti,

GST AYU NYOMAN SUCIANINGSIH, SH.