



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUNAN

## PUTUSAN

NOMOR : 154/PDT/2013/PT.DPS.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

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

**1. IR. ADI WAHYONO BETHEL** ; Jenis kelamin laki-laki, Umur 41 tahun, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jln. Nuansa Utama 14 Green Kori, Banjar Tegal Kori Kaja, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, dalam dalam tingkat banding telah memberikan kuasa kepada I WAYAN PURWITA,SH. MH., TRI UTOMO WIRYANTONO,SH dan NI LUH EMA SHELOMITA, SH, Advokat / Konsultan Hukum berkantor di Jln. Gunung Salak Utara, Lantai III No.7 Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Pebruari 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 01 Maret 2013 Reg. No.281/Daf/2013, semula sebagai Penggugat sekarang disebut sebagai :

----- **PEMBANDING I**

**2. PT. BANK SINAR HARAPAN BALI**; berkedudukan di Denpasar, alamat Kantor Pusat di Jalan Melati No.65 Denpasar, dalam perkara ini I WAYAN SUKARTA selaku Direktur Utama PT.Bank Sinar Harapan Bali dalam tingkat banding telah memberikan kuasa kepada SURYATIN LIJAYA,SH. dan NYOMAN PUTRA,SH. yaitu para Advokat yang berkantor di jalan Hayam Wuruk No. 184 Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus



tanggal 28 Pebruari 2013 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada  
tanggal 4 Maret 2013 Reg. No. 290/Daf/2013, semula  
sebagai Tergugat III sekarang juga disebut sebagai  
pihak : ----- **PEMBANDING II** ; -----

**M E L A W A N :**

1. **I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA** ; Jenis kelamin laki-laki,  
Umur 38 tahun, Pekerjaan swasta, dahulu beralamat di Jln Nangka  
Utara No.240 Denpasar dan sekarang tidak diketahui alamatnya  
dengan pasti, semula Tergugat I sekarang disebut sebagai pihak : --  
**TERBANDING** ; --

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BALI Cq.  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, beralamat  
di Jalan Pudak No.7 Denpasar, semula sebagai Tergugat II  
sekarang disebut sebagai pihak : ----- **TURUT  
TERBANDING** ; -----

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

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

----- **TENTANG DUDUKNYA PERKARA** -----

----- Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang  
tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar  
tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps. yang amarnya  
selengkapnya berbunyi sebagai berikut: -----

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat II ; -----
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan  
mengadili perkara aquo ; -----



**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat ; -----
- Menyatakan bahwa :
  1. Akta Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Josep Sunar Wibisono, SH. Nomor 28/D.S.B/2000 tanggal 16 Januari 2000 ; -----
  2. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M<sup>2</sup> atas nama I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA ; -----
  3. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 ; -----Adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
- Memerintahkan agar Tergugat III mengembalikan uang kepada Penggugat sejumlah Rp 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) secara tunai ; -----
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

- Memerintahkan kepada Para Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara aquo sebesar Rp 1.291.000 ,- ( satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah ) ; -----

----- Membaca surat pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps. yang dibuatkan oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar tertanggal 12 April 2013 yang menerangkan bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diumumkan melalui Harian Fajar Bali di Denpasar karena I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA yang dulu tinggal di jalan Nangka Utara No.



240 Denpasar sebagai Tergugat I, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti sebagaimana surat pemberitahuan / pengumuman terlampir dalam berkas perkara ; -----

----- Membaca Surat Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Maret 2013 pihak Penggugat / Pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps. untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, selain pihak Penggugat menyatakan banding juga Tergugat III melalui kuasa hukumnya menyatakan banding pada tanggal 4 Maret 2013 sebagaimana diterangkan dalam surat permohonan banding yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 4 Maret 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps; Kemudian permohonan banding dari kuasa hukum Penggugat tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat III / Terbanding / Pembanding pada tanggal 19 Maret 2013 ; Dan kepada Tergugat II / Terbanding / Turut Terbanding diberitahukan pada tanggal 20 Maret 2013, sebagaimana dalam surat pemberitahuan terlampir dalam berkas perkara ; Sedangkan untuk Tergugat I / Terbanding / Turut Terbanding pemberitahuan pernyataan banding tersebut diberitahukan dengan pengumuman melalui Kantor Walikota Denpasar sebagaimana surat Pengumuman Pemberitahuan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 20 Maret 2013 Nomor : W.24.U.1-824-HT.04.06-III.2013 terlampir dalam berkas perkara ;-

----- Membaca Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing tertanggal 22 April 2013, 30 April 2013, 29 April 2013 dan dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 25 April 2013 yaitu telah memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk memeriksa / membaca berkas



perkara banding tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar karena sudah selesai diminutasi sebelum berkas itu dikirim ke Pengadilan Tinggi Denpasar ; -----

----- **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM** -----

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding / kuasa hukumnya yang semula masing-masing sebagai Penggugat dan Tergugat III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

----- Menimbang, bahwa para Pembanding ( pihak Penggugat dan Tergugat III ) tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini, namun demikian perkara aquo tetap diperiksa dalam tingkat banding karena memori banding bukan persyaratan mutlak dalam pemeriksaan tingkat banding ; Karena itu Pengadilan Tinggi sebagai Pengadilan Yudex Factie setelah membaca / mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN. Dps. serta memperhatikan surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak, serta surat-surat lainnya yang terlampir dalam berkas perkara, maka Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan dan berpendapat sebagaimana diuraikan dibawah ini ; -----

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

----- Menimbang, bahwa Tergugat II dalam surat jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada intinya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar karena Penggugat telah permasalahan produk yang dihasilkan oleh Tergugat II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar ) yang mengeluarkan surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I yang oleh pihak Penggugat dianggap fiktif, karena



Penggugat sendiri tidak pernah mengadakan transaksi jual beli tanah sengketa milik Penggugat dengan Tergugat I ; Sehingga menurut Tergugat II Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara aquo ;

2. Bahwa surat gugatan Penggugat menurut Tergugat II juga kurang pihak Tergugatnya, semestinya Notaris / PPAT yang ikut terlibat dalam perkara ini juga ikut digugat ;

-----  
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan yang dikemukakan dalam eksepsinya itu ( Ad. 1 dan Ad. 2 ), Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, yang menolak eksepsi tersebut seluruhnya ; karena menurut Pengadilan Tinggi bahwa dalil gugatan Penggugat yang dikemukakan dalam surat gugatannya itu adalah sengketa tentang hak kepemilikan atas sebidang tanah, yang hak kepemilikannya tersebut telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat I melalui suatu proses yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku, sehingga menurut Pengadilan Tinggi, bahwa pihak Penggugat sudah tepat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar ; Demikian juga mengenai eksepsi mengapa Notaris (PPAT) tidak ikut ditarik sebagai Tergugat dalam perkara aquo, karena hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan terlebih dahulu dipersidangan, selain itu perlu ditegaskan bahwa siapa-siapa saja yang akan ditarik sebagai Tergugat oleh pihak Penggugat adalah sepenuhnya haknya Penggugat sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor : 305 K/Sip/1971 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 31 Juli 2001 Nomor : 2824 K/Pdt/2000 ; kemudian Pengadilan Negeri Denpasar yang menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya dan menyatakan berwenang mengadili perkara ini dapat dipertahankan dan dikuatkan ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**





----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengemukakan, Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah / bangunan rumah yang terletak di jalan Nuansa Utama No. 14 Green Kori, Banjar Tegal Kori Kaja, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 Nomor : 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup> yang secara fisik tanah dan bangunan rumah tersebut telah Penggugat kuasai / ditempati Penggugat sejak tahun 1998 sampai sekarang ; Bahwa Penggugat pada tanggal 21 September 2004 membenarkan telah kehilangan Sertifikat Hak milik Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja tersebut, atas kejadian kehilangan itu Penggugat telah melaporkan ke Poltabes Denpasar dengan laporan Polisi No. Pol : LP.C/7206/IX/2004/SPK ; Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah / rumah yang Penggugat kuasai / tempati, sedangkan mengenai Akta Jual Beli yang menurut pengakuan Tergugat I katanya telah terjadi transaksi jual beli tanah / rumah milik Penggugat itu dihadapan PPAT Josep Sunar Wibisono,SH. dengan Akta Nomor : 28/DSB/2000 tertanggal 16 Januari 2000 menurut Penggugat adalah fiktif (tidak pernah ada) karena setelah Penggugat Konfermasi kepada PPAT yang bersangkutan, ternyata PPAT Josef Sunar Wibisono,SH menyatakan tidak pernah membuat Akta Jual Beli yang dimaksudkan itu sebagaimana dinyatakan dalam surat bukti Penggugat tanda P-3 dan P-9, hal ini dipertegas lagi oleh saksi Penggugat yang bernama ANJELINE HARIYATI ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan menggunakan Akta jual beli yang fiktif itu kemudian Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar ) supaya diterbitkan bukti sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Tergugat I ( peralihan kepemilikan tanah / rumah tersebut dari Penggugat kepada Tergugat I I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA ), permohonan tersebut dikabulkan oleh Tergugat II, sehingga terbitlah sertifikat yang baru atas nama Tergugat I ; Kemudian



oleh Tergugat I Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dijadikan jaminan hutangnya Tergugat I kepada Tergugat III sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Tergugat II Nomor : 3563/2007 tertanggal 6 Agustus 2007 ; Jadi jelas menurut Pengadilan Tinggi perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan Akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat I secara fiktif serta Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA Nomor : 4999 Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 yang keduanya diterbitkan oleh Tergugat II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar ) adalah semuanya cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat ; -----

----- Menimbang, bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar, ternyata Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut, demikian juga waktu putusan perkara ini diucapkan dipersidangan, sehingga putusannya diberitahukan kepada yang bersangkutan melalui surat pengumuman oleh Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Denpasar ; Dengan demikian pihak Tergugat I yang tidak menggunakan hak jawabnya dalam perkara ini dianggap telah membenarkan dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I ; -----

----- Menimbang, bahwa untuk menunjang dalil gugatannya pihak Penggugat / Pemanding I telah mengajukan surat bukti P-1 s/d P-9 dan dua orang saksi yang bernama ANJELINE HARIYATI dan IDA SOESANTI, kemudian dari pihak Tergugat III mengajukan surat bukti T.III-1 s/d T.III-3, sedangkan dari Tergugat II tidak mengajukan alat bukti dalam perkara ini ; -

----- Menimbang, bahwa sebagaimana tadi telah dipertimbangkan diatas, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, kemudian Akta Jual Beli yang dibuat secara fiktif oleh Tergugat I serta Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA Nomor: 4999 Desa





Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 yang kedua-duanya diterbitkan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar) yang dinyatakan kesemuanya itu adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat, maka dengan alasan pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/PDT.G/2012/PN. Dps. yang telah mengabulkan gugatan Penggugat Kompensi sebagian dan menolak selain dan selebihnya, namun putusan tersebut perlu diperbaiki sebagaimana nanti akan dipertimbangkan dibawah ini ; -----

----- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi sebelum mempertimbangkan petitum dalam gugatan Penggugat Kompensi, maka Penggugat / Pembanding I dalam surat gugatannya telah mengajukan petitum gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;  
-----
2. Menyatakan hukum bahwa :
  - a. Tergugat I yang membuat Akta Jual Bell fiktif Nomor : 28/DSB/2000 tertanggal 16 Januari 2000 ;  
-----
  - b. Tergugat II yang mendaftarkan dan menerbitkan peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup>, atas nama I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA, serta mendaf-tarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3563/ 2007 tertanggal 6 Agustus 2007 ;  
-----
  - c. Tergugat III yang membebaskan Hak Tanggungan atas obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563 /  
2007 tertanggal 6 Agustus 2007; -----



Adalah perbuatan melawan hukum. -----

3. Menyatakan hukum bahwa :

- a. Akta Jual Beli Nomor: 28/DSB/2000 tertanggal 16 Januari 2000 ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor : 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup>, atas nama I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA yang diterbitkan oleh Tergugat II tertanggal 2 Juni 2000 ; -----
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 ; -----

Adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum ; -----

4. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan uang Penggugat berikut bunganya total sebesar Rp 62.560.000,- (enam puluh dua juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) ;  
-----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;  
-----
6. Menghukum Tergugat II mengembalikan hak Penggugat atas obyek sengketa sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat (Insinyur ADI WAHONO BETHEL) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penggugat terbebas dan beban apapun ;  
-----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara kontan dan



sekaligus, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya secara tanggung renteng terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dan perkara ini ;

Atau mohon putusan yang adil dan patut ( exaequo et bono ) ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti Penggugat P-1 dan P-2 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat yang bernama IDA SOESANTI terbukti Tergugat benar telah memiliki sebidang tanah / bangunan rumah terletak di Jalan Nuansa Utama Nomor : 14 Green Kori, Banjar Tegal Kori Kaja, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/ Desa Ubung Kaja, Surat Ukur Nomor : 320/Ubung Kaja/1999 luas 119 M<sup>2</sup> tanggal 22-9-1999 yang telah dinyatakan hilang, kemudian pada tanggal 22-9-1999 Penggugat telah melaporkan kehilangan Sertifikat itu kepada pihak Kepolisian dengan tujuan mendapatkan surat keterangan dari Penyidik untuk mengurus sertifikat Pengganti di Kantor Pertanahan Kota Denpasar ;

----- Menimbang, bahwa dengan diajukannya gugatan ini oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Denpasar, Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut, dengan demikian Tergugat I yang tidak menggunakan hak jawabnya dalam perkara ini dianggap telah membenarkan dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I ; -----



----- Menimbang, bahwa tadi telah dipertimbangkan dimuka, bahwa Tergugat I dengan menggunakan Akta Jual Beli yang fiktif memohon kepada Tergugat II ( Kantor Pertanahan Kota Denpasar ) menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Tergugat I atas tanah / rumah milik Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 Nomor : 320 / Ubung Kaja / 1999 luas 119 M<sup>2</sup> ; Permohonan Tergugat I itu telah dikabulkan oleh Tergugat II, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik yang baru yaitu peralihan kepemilikan dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, selain itu juga Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat III sebagaimana utangnya Tergugat I di PT. BANK SINAR HARAPAN BALI ; Terhadap perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tadi telah dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum dan Akta Jual Beli yang fiktif itu dan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I serta Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah semuanya cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan Tinggi petitum gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 sudah sepatutnya dikabulkan, sedangkan mengenai petitum angka 4 Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama agar Tergugat III mengembalikan uangnya Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat III sebagai angsuran untuk pembayaran utangnya Tergugat I karena ditakut-takuti oleh Tergugat III katanya kalau tidak dibayar nanti tanahnya akan dilelang, yang jumlah keseluruhannya yang harus dikembalikan kepada Penggugat sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah); Jadi petitum angka 4 dikabulkan sebesar Rp. 46.000.000 ; Dan mengenai petitum angka 6 menurut Pengadilan Tinggi sudah seharusnya dikabulkan yaitu menghukum Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar) mengembalikan hak Penggugat Konpensi atas obyek sengketa sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/



Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat (Insinyur ADI WAHONO BETHEL) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penggugat terbebas dan beban apapun ; Demikian juga petitum angka 9 sudah sepatutnya dikabulkan yang akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini, sedangkan petitum gugatan Penggugat angka 7 dan angka 8 ditolak karena dianggap tidak beralasan ; -----

**DALAM REKONPENSI :**

----- Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi / Tergugat III Konpensi telah mendalilkan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pihak yang beretikad baik dan telah melakukan menurut prosedur yang sah dalam memperoleh Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 atas tanah Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Tanggungan tertanggal 6 Agustus 2007 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar ( Tergugat II Konpensi ) atas nama Tergugat III Konpensi ( PT.BANK SINAR HARAPAN BALI ) ; -----

----- Menimbang, bahwa sebagaimana tadi telah dipertimbangkan dalam perkara Konpensi bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat / digunakan oleh Tergugat I I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA bernomor : 28/DSB/2000 tanggal 16 Januari 2000 terbukti fiktif (tidak pernah ada) setelah dikonfirmasi di PPAT Josep Sunar Wibisono,SH. sebagaimana surat pernyataan yang dikeluarkan oleh PPAT tersebut dengan dikuatkan oleh saksi ANJELINE HARIYANTI ( surat bukti P-3 dan P-9 ) ; Sehingga Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 yang kedua-duanya diterbitkan oleh Tergugat II ( Kantor Pertanahan Kota Denpasar ) karena pembuatannya bersumber dari Akta Jual Beli yang fiktif itu, jelas ketiganya itu cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai



kekuatan mengikat (batal demi hukum) ; Berdasarkan pertimbangan tersebut sudah sepatutnya gugatan Penggugat Rekonpensi ditolak seluruhnya ; -----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

----- Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonpensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konpensi sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding nanti akan disebutkan dalam amar putusan ini ; -----

----- Mengingat Undang-Undang Nomor : 48 tahun 2009, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009, RBg dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ; -----

**MENGADILI**

--- Menerima permohonan banding dari Penggugat ( Pembanding I ) dan Tergugat III ( Pembanding II ) tersebut ; -----

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

--- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

--- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----  
--- Menyatakan hukum bahwa :

- a. Tergugat I yang membuat Akta Jual Bell fiktif Nomor : 28/ DSB/ 2000 tertanggal 16 Januari 2000 ;  
-----
- b. Tergugat II yang mendaftarkan dan menerbitkan peralihan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup>, atas nama I NYOMAN GEDE PARWITA





KUSUMA, serta mendaftarkan dan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3563/2007 tertanggal 6 Agustus 2007 ; -----

- c. Tergugat III yang membebaskan Hak Tanggungan atas obyek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/ 2007 tertanggal 6 Agustus 2007 ; -----

Adalah perbuatan melawan hukum. -----

--- Menyatakan hukum bahwa :

- a. Akta Jual Beli Nomor: 28/DSB/2000 tertanggal 16 Januari 2000 ; --
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor : 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup>, atas nama I NYOMAN GEDE PARWITA KUSUMA yang diterbitkan oleh Tergugat II tertanggal 2 Juni 2000 ; -----
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 yang diterbitkan oleh Tergugat II tertanggal 6 Agustus 2007 ; -----

Adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum ; -----

--- Menghukum Tergugat III mengembalikan uangnya Penggugat sejumlah Rp 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) ; -----

--- Menghukum Tergugat II mengembalikan hak Penggugat atas obyek sengketa sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 4999/Desa Ubung Kaja, surat ukur tanggal 22-9-1999 Nomor 320/Ubung Kaja/1999, luas 119 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Penggugat (Insinyur ADI WAHONO BETHEL) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan Penggugat terbebas dan beban apapun ; -----

--- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

**DALAM REKONPENSI :**



--- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ; -----

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

---- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Konpensi ( Rekonpensi) secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;--

----- Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu tanggal 26 Maret 2014 oleh kami I MADE TJAKRA,SH. Ketua Majelis dengan NI WAYAN MARIATI,SH.,MH. dan ZAENAL FATONI,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 30 September 2013 Nomor : 154/Pen.Pdt/2013/PT.Dps. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dibantu oleh I KETUT SARA,SH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ; -----

Anggota Majelis.

Ketua Majelis.

t.t.d.-

t.t.d.-

1. NI WAYAN MARIATI,SH.,MH.

I MADE TJAKRA,SH.

t.t.d.-

Panitera Pengganti.

2. ZAENAL FATONI,SH.

t.t.d.-

I KETUT SARA,SH.

**Perincian biaya perkara banding :**

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp. 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....           | Rp. 5.000,           |
| 3. Biaya Pemberkasan ..... | <u>Rp. 139.000.-</u> |



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

J u m l a h ..... Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk turunan resmi  
Panitera Pengadilan Tinggi Denpasar.

I KETUT PAYU ADNYANA,SH.M.Hum.  
NIP. 19541231 198003 1 026

**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)