



PUTUSAN

Nomor 154/PDT/2021/PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANTON WIJAYA Tempat tanggal lahir Singaraja, 05 April 1957, Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta Agama Kristen Kewarganegaraan Indonesia, Status Kawin Pendidikan SMA Nik 3671010504570006 beralamat/bertempat tinggal di Perumahan Villa Melati Mas Vista Blok U.7 No 5 Tangerang Selatan Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **RUBEN LUTHER SANG, SH** laki-laki, Tempat/tgl lahir Alor 23 Juni 1957 Agama Kristen Kewarganegaraan Indonesia Status Kawin, Pendidikan S1 Pekerjaan Advokat, Nia 97.10381, Nik 5171012306570002 beralamat/berkantor di Jalan Raya Pemogan Gang Taruna No 11 Pemogan Denpasar Selatan Propinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 31 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg No. 306/daf/2020 tanggal 3 Pebruari 2020. Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**.

M E L A W A N :

1.MUHAMAD SANIM, Laki-laki, Tempat/Tanggal lahir Jakarta 1 Juni 1960 Kewarganegaraan Indonesia pekerjaan Karyawan Swasta Agama Islam, Alamat di Jalan Logis No 34 RT 005 RW 007 Kelurahan Kayu Putih Pulo Gadung Jakarta Timur sebagai salah satu Ahli Waris dari Alm **SYAFII AGRAM ER RUSYDI**. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**.

2.M.SABARUDIN Laki-laki Tempat/Tanggal lahir, Jakarta 2 Juli 1968 Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Karyawan Swasta Agama Islam Alamat Jalan Sungai Tiram Kp Nelayan RT 001 RW 009 Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing Jakarta Utara sebagai salah satu Ahli Waris dari Alm. **SYAFII AGRAM ER RUSYDI**. Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**.

Halaman 1 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



3.MUHAMAD SANUSI Laki-laki Tempat/Tanggal lahir Jakarta 6 Juli 1970

Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Karyawan Swasta Agama Islam
Alamat Jalan Kemayoran Gempol RT 006 RW 002 Kelurahan Kebun
Kosong Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat sebagai salah satu Ahli
Waris dari Alm **SYAFII AGRAM ER RUSYDI**. Selanjutnya disebut sebagai
TERBANDING III semula **TERGUGAT III**.

D A N

PUTU UDAYANA, laki-laki umur 59 tahun Kewarganegaraan Indonesia
pekerjaan wiraswasta agama Hindu alamat jalan Kartini Gang IV no 15
Denpasar. Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula
TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 16 September 2021,
Nomor: 154/PDT/2021/PT.DPS tentang Penunjukan Majelis Hakim yang
mengadili perkara ini;
2. Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, tanggal 21
September 2021 , Nomor 154/PDT/2021/PT DPS tentang hari sidang;
3. Berkas perkara beserta lampirannya dan salinan resmi putusan Pengadilan
Negeri Denpasar No.122/Pdt..G/2020/PN Denpasar tanggal 4 Agustus 2021;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan duduk perkara seperti
tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :
122/Pdt.G/2020/PN.Dps. tanggal 4 Agustus 2021 yang amarnya berbunyi
sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKOMPENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat
Konvensi untuk sebagian ;

Halaman 2 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi adalah pemilik yang berhak atas:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 16748, seluas 155 M2 menurut Surat Ukur tertanggal 26 Mei 2005 Nomor 5522/Jimbaran/2005 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sebagaimana diuraikan dalam sertipikat tanda bukti hak milik yang dikeluarkan oleh yang berwajib di Denpasar tanggal 15 Juni 2005, peralihan hak tanggal 24 Agustus 2010 atas nama SYAFII AGRAM ER RUSYDI; dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : Tanah milik (NIB 07907);
 - sebelah Timur : Tanah milik, pangkung;
 - sebelah Selatan : Tanah milik (NIB 07905);
 - sebelah Barat : Jalan;Berikut bangunan tempat tinggal/villa yang didirikan di atasnya (dikenal dengan kavling S7);
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi;
4. Menyatakan tidak sah dan batal perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tanpa beritikad baik melakukan perjanjian jual-beli atas objek sengketa milik Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 05 Mei 2015 dan Akta Kuasa Nomor 3 tanggal 05 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Ir.I Wayan Adnyana, SH. MKn.;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi maupun barangsiapa yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi bilamana perlu dengan bantuan Polisi;
7. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Halaman 3 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



- Menghukum Penggugat Kompensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.4.605.000,- (Empat juta enam ratus lima ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 85/Akta.Pdt.Banding/2021/PN.Dps yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Denpasar yang menerangkan bahwa tanggal 12 Agustus 2021 kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 122/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 4 Agustus 2021 ;

Membaca Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 122/Pdt.G/2020/PN.Dps. Jo Akta Permohonan Banding Nomor : 85/Akta.Pdt/2021/PN.Dps. yang menerangkan bahwa Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan /disampaikan dengan cara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 20 Agustus 2021, Terbanding II semula Tergugat II melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Agustus 2021, Terbanding III semula Tergugat III melalui Pengadilan Jakarta Pusat tanggal 06 September 2021 , TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT melalui Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 20 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Penggugat mengajukan Memori Banding tanggal 13 September 2021 yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 September 2021 ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor ; 122 /Pdt.G/2020/PN Dps kepada Pemohon banding pada tanggal 25 Agustus 2021, nomor : 85 /Akta Banding/2021/PN Dps yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, kepada Terbanding I diberitahukan pada tanggal 20 Agustus , kepada Termohon Terbanding II pada tanggal 26 Agustus 2021, kepada Termohon terbanding III pada tanggal 06 September 2021 dan kepada Turut Terbanding pada tanggal 20 Agustus 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Halaman 4 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



Menimbang , bahwa Permohonan Banding yang diajukan Pemanding, semula sebagai Penggugat , telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara yang ditentukan oleh Undang-undang , maka permohonan banding tersebut secara formal diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama berkas perkara termasuk salinan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 122/Pdt/G/2020/PN.Dps Tanggal 4 Agustus 2021, memori banding , maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Konpensi .

Menimbang, bahwa alasan banding yang dikemukakan oleh Pemanding dalam memori bandingnya pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konpensi.

1. Bahwa Putusan Pengadilan tingkat pertama mengandung pertentangan, karena dalam pertimbangannya telah menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah yang dibeli oleh penggugat dari almarhum Syafii Agram Er Rusydi , sehingga seharusnya gugatan penggugat dikabulkan seluruhnya, tetapi ternyata diktum putusan menyatakan gugatan ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap alasan banding ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak ada pertentangan dalam pertimbangan tersebut. Walaupun dinyatakan bahwa benar telah terjadi Perjanjian jual beli tanah sengketa antara penggugat dengan almarhum Syafii Er Rusydi pada tanggal 2015, akan tetapi tanah tersebut oleh Almarhum Syafii Er Rusydi telah lebih dahulu dijual kepada Turut Tergugat pada tahun 2013 yakni melalui Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 145, Tanggal 25 September 2013 (bukti TT-3).

Menimbang, dengan demikian pada saat perjanjian jual beli antara penggugat dengan Almarhum Syafii Er Rusydi terjadi sesungguhnya penjual tidak berhak lagi menjual tanah tersebut ,oleh karena tanah tersebut telah menjadi hak dari turut tergugat, terlebih lagi penggugat tidak menerima sertifikat hak atas tersebut saat perjanjian

Halaman 5 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



dibuat, karena sertifikat tanah tersebut telah diserahkan kepada Turut Tergugat oleh Alm. Syafii Er Rusydi saat terjadi Perjanjian Jual Beli tahun 2013.

Menimbang dengan demikian maka Penggugat kurang bertindak hati hati dalam melakukan jual beli tanah sengketa, dan Turut Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik.

2. Bahwa Pengadilan tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum dan putusannya kurang pertimbangan hukum, oleh karena tidak mempertimbangkan bukti surat P.4 dan TT.5 yang pointnya menyatakan tanah sengketa yang dibeli penggugat bebas dari pengikatan pengikatan hukum dalam bentuk apapun.

Menimbang, bahwa terhadap alasan banding ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar, oleh karena walaupun dalam perajjian antara Penggugat dengan Almarhum Syafii Er Rusydi ada klausula demikian, namun oleh karena ada ketidak hati hatian penggugat dalam perjanjian tersebut, sebagaimana pertimbangan point 1 diatas ,maka hal tersebut tidak dapat mempengaruhi sahnya perjanjian antara Turut Tergugat dengan Almarhum Syafii Er Rusydi yang telah terjadi sebelumnya.

3. Bahwa turut Tergugat bukanlah pembeli yang beritikad baik oleh karena bukti bukti yang diajukan yakni bukti surat TT.3 dan TT.6 tidak dapat dipakai sebagai alat bukti surat dan tidak mempunyai nilai pembuktian, karena kedua bukti tersebut saling bertentangan dalam TT.3 tercantum jual beli seharga Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) sedangkan dalam TT.6 tertulis jual beli seharga Rp.1 Milyar. Oleh karena itu seharusnya Turut Tergugat tidak mendapatkan perlindungan hukum dalam jual beli tanah tersebut.

Menimbang, bahwa bukti surat TT-3 adalah Akte autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, sedangkan bukti surat TT-6 adalah Kwitansi pembayaran yang merupakan akte dibawah tangan.

Menimbang, bahwa kadangkala dalam jual beli tanah dimasyarakat ada perbedaan harga antara yang senyatanya dengan yang tertera dalam akte, hal tersebut mungkin karena menyesuaikan dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau hal lainnya. Tetapi yang

Halaman 6 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



jelas adanya perbedaan harga tersebut tidak dapat membatalkan Sahnya Perjanjian Jual Beli dalam bukti TT-3.

Dalam Rekonpensi.

1. Bahwa Putusan Pengadilan tingkat pertama telah salah dalam menerapkan hukum , dan telah melanggar hukum formil , karena Penggugat Rekonpensi menggugat Tergugat Rekonpensi yang tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat Rekonpensi, yang seharusnya digugat oleh Penggugat Rekonpensi adalah Syafii Agram Er Rusydi.

Menimbang, bahwa terhadap alasan banding ini Pengadilan Tinggi berpendapat bahawa Pertimbangan Putusan Pengadilan tingkat pertama sudah benar, oleh karena Turut Tergugat atas dasar Perjanjian Jual Beli tahun 2013 (bukti TT-3), maka ia yang berhak atas tanah sengketa, dan ketika penggugat dalam gugatan ini menuntut pembatalan atas jual beli tersebut, maka jelaslah Turut Tergugat memiliki kepentingan hukum untuk mempertahankan haknya atas tanah sengketa tersebut, dengan demikian sudah tepat dalam hal ini dia mengajukan gugatan rekonpensi guna mempertahankan haknya tersebut.

2. Bahwa, Pengadilan tingkat pertama telah salah menerapkan hukum oleh karena telah mengabulkan gugatan rekonpensi sebagian, padahal surat bukti yang diajukan oleh Penggugat rekonpensi yakni bukti surat TT.3, TT.6 dan TT.7 isinya saling bertentangan, sehingga tidak memiliki nilai pembuktian.

Menimbang, bahwa terhadap alasan ini telah dipertimbangkan dalam pertimbangan gugatan konpensi ,sehingga tidak perlu diulangi kembali, dan alasan banding ini tidak berlalasan hukum.

3. Bahwa, Putusan Pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan gugatan rekonpensi telah salah dalam menerapkan hukum oleh karena telah salah dalam menetapkan batas batas tanah sengketa .

Menimbang, bahwa dalam menentukan identitas tanah sengketa Pengadilan tingkat pertama telah melakukan Sidang Pemeriksaan setempat, halmana mengenai batas batas tanah sengketa telah disetujui oleh para pihak, sebagaimana Berita Acara Sidang 18, pada hari Jumat, tanggal 30 April 2021, dengan demikian alasan banding ini juga harus dikesampingkan.

Halaman 7 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



Menimbang, bahwa alasan alasan banding dari pembeding selainya adalah merupakan dalil dalil yang telah dikemukakan pada saat pemeriksaan di pengadilan tingkat pertama dan telah pula dipertimbangkan dengan benar dalam putusan Pengadilan tingkat pertama.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka seluruh alasan alasan banding dari pembeding harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama seluruh berkas perkara ini, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama, sehingga selain hal hal yang dipertimbangkan Pengadilan Tinggi tersebut diatas, maka untuk menghindari terjadinya pengulangan atas pertimbangan hukum yang sama maka seluruh pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama baik mengenai gugatan dalam konpensi maupun gugatan dalam rekonpensi , juga dipakai sebagai pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding.

Menimbang, dengan segala pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 122/ Pdt.G/2020/PN.Dps, tanggal 4 Agustus 2021 harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembeding adalah pihak yang kalah dalam perkara ini maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan.

Memperhatikan, R.Bg. Stb Nomor 1947/ 227, Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan lain yang berkaitan.

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembeding.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 122/ Pdt.G/2020/PN.Dps, tanggal 4 Agustus 2021 yang dimohonkan banding tersebut.

Halaman 8 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



3. Menghukum Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (Seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021 yang terdiri dari I Gusti Ngurah Astawa, S.H,M.H. sebagai Hakim Ketua , Sartono, ,S.H.MH. dan Sutarto,S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota , berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 154/PDT/2021/PT DPS tanggal 16 September 2021 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding , putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Oktober 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dan I Made Darmajaya ,S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota : Hakim Ketua.

SARTONO,S.H.MH. I GUSTI NGURAH ASTAWA, S.H.,M.H.

SUTARTO, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,.

I MADE DARMAJAYA, S.H.

Halaman 9 dari 10 Putusan NO. 154/PDT/2021/PT DPS



Perincian Biaya perkara :

1. Meterai	Rp.	10.000,00
2. Redaksi.....	Rp.	10.000,00
3. Pemberkasan.....	<u>Rp.</u>	<u>130.000,00</u>
Jumlah	Rp.	150.000,00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)