



PUTUSAN

Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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 **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 **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 **TERGUGAT II**.
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 **TERGUGAT III**.

Halaman 1 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



4. **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 TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca dan mempelajari alat bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 3 Pebruari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 3 Pebruari 2020 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah bersaudara Kandung dengan Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI dari Satu Bapak dan Ibu Kandung yaitu HASANUDIN BIN SEMAN ALM DAN NYI ANI BT RAMIAN ALM dimana Alm syafii Agram Er Rusydi selama hidup tidak Menikah sampai meninggal dunia dan yang bertindak sebagai Ahli Waris adalah Orang Tua Kandung yaitu Ibu NYI ANI BT RAMIAN yang masih hidup sedangkan Bapak sudah meninggal dunia tapi Ibu NYI ANI BT RAMIAN pada tanggal 25 Nopember 2019 telah Meninggal Dunia maka sebagai Ahli Waris selanjutnya dari Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI adalah Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.
2. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat telah membeli sebidang tanah kaplingan dengan kode S.7 seluas 155 M2 disertai Bangunan Villa dengan Sertifikat Hak Milik No 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propensi Bali dengan batas-batas :
Utara dengan : Tanah Kaplingan dengan kode S.8
Timur dengan : Jalan Mutiara Raya
Selatan : Tanah Kaplingan dengan kode S.6
Barat dengan : Tanah Milik.
3. Bahwa tanah disertai bangunan villa tersebut Penggugat beli dari SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang Jual Beli mana dilakukan dihadapan Notaris Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar Ir.I WAYAN ADNYANA, SH., MKn dengan Akta Perjanjian No 2 tanggal 05 Mei 2015 yang disertai dengan Akta Kuasa No 3 tanggal 05 Mei 2015 yang masing dibuat oleh Notaris Ir.I WAYAN ADNYANA, SH., MKn. Dan Jual Beli tersebut ini baru pada tahap Perjanjian Jual Beli dan Kuasa belum sampai pada Akta Jual Beli karena masih ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi.

4. Bahwa Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI sesuai Akta Perjanjian Jual Beli pada pasal 3 dan pada saat itu juga Alm Syafii Agram Er Rusydi langsung menyerahkan secara fisik tanah dan Villa disertai Kunci Villa kepada Penggugat untuk mengusainya sampai dengan saat ini.
5. Bahwa sertifikat hak milik aslinya masih dibawah oleh SYAFII AGRAM ER RUSYDI dengan berjanji kepada Penggugat bahwa segera menyerahkan sertifikat hak milik tersebut kepada Penggugat atau langsung dibawah ke Notaris Ir I WAYAN ADNYANA, SH. MKn untuk dibuatkan Akta Jual Beli tapi sertifikat hak milik yang asli tersebut belum juga dibawah/ diserahkan oleh Syafii Agram Er Rusydi kepada penggugat atau kepada Notaris, maka perbuatan Syafii Agram Er Rusydi sudah jelas PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang sangat Merugikan Penggugat.
6. Bahwa Penggugat belum diberikan Sertifikat Hak Milik Yang Asli oleh Syafii Agram Er Rusydi dimana Penggugat mendengar berita bahwa Syafii YAFII Agram Er Rusydi sakit berat dibawah ke Jakarta dan masuk di Rumah Sakit RSPI Sulianti Suroso Jakarta dan dengar berita lagi telah meninggal dunia. Oleh karena itu PARA TERGUGAT I, II DAN III sebagai Ahli Waris dari Almarhum SYAFII AGRAM ER RUSYDI digugat dalam perkara ini agar menyerahkan sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran luas 155 M2 atas nama Syafii Agram Er Rusydi agar diserahkan kepada Penggugat karena tanah dan bangunan villa tersebut telah dibeli dan telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Alm Syafii Agram Er Rusydi.
7. Bahwa setelah Syafii Agram Er Rusydi meninggal dunia dimana Penggugat mencari Sertifikat Hak Milik Asli tersebut kepada Ibu Kandung Alm Syafii Agram Er Rusydi yaitu Ibu NYI ANE BT RAMANIAN sebagai Orang Tua dan Ahli Waris dari anaknya Alarhum Syafii Agram Er Rusydi disitu baru diketahui penggugat bahwa sertifikat hak milik yang asli dibawah oleh TURUT TERGUGAT karena telah membeli tanah dan villa tersebut tapi sejak kapan...? Turut Tergugat membeli tanah tersebut dihadapan Pejabat Notaris dimana....? dan benar Turut Tergugat sudah membeli tanah dan villa tersebut Kenapa tidak Balik Nama

Halaman 3 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No 16748/ Kelurahan Jimbaran ke Atas Nama Turut Tergugat dan Langsung Menguasai Tanah dan Bangunan Villa tersebut.

8. Bahwa oleh karena Penggugat baru ketahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Yang Asli itu berada di Turut Tergugat, maka Penggugat MENGGUGAT IBU NYI ANI BT RAMANIAN AHLI WARIS DARI ANAKNYA ALM SYAFII AGRAM ER RUSYDI SEBAGAI TERGUGAT DAN PUTU UDAYANA SEBAGAI TURUT TERGUGAT dalam Perkara Perdata dengan Register No 788/Pdt.G/2019/PN.Dps Tanggal 16 Agustus 2019 agar diserahkan sertifikat aslinya kepada penggugat tapi perkara perdata tersebut baru pada tahap pemanggilan sidang belum sampai pemeriksaan pokok perkara Ibu Nyi Ane Br Ramanian sebagai Tergugat Meninggal Dunia pada tanggal 25 Nopember 2019, maka perkara perdata tersebut tidak berlanjut lagi tapi Dicabut oleh Penggugat kemudian diajukan lagi Gugatan Baru dengan Gugatan **terhadap 3 (tiga) Orang Saudara Kandung dari Alm syafii Agram Er Rusydi sebagai Ahli Waris dari Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI yaitu MUHAMAD SANIM sebagai Tergugat I, M. SABARUDIN sebagai Tergugat II dan MUHAMAD SANUSI sebagai Tergugat III.**
9. Bahwa ada SURAT PERNYATAAN PERDAMAIAN Tanggal 3 Maret 2014 antara SYAFII AGRAM ER RUSYDI sebagai Pihak Pertama, PERE COLL RIERA sebagai Pihak Kedua dan PUTU UDAYANA/TURUT TERGUGAT sebagai Pihak Ketiga dimana dalam perdamaian tersebut pada point 3 huruf b disebutkan Hasil dari penjualan tersebut diprioritaskan dipergunakan pengembalian uang pembelian atas tanah/rumah yang telah/pernah diterima pihak pertama dari pihak ketiga sebesar Rp.1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dibayarkan bersamaan dengan PEMBATALAN PERIKATAN JUAL BELI DAN AKTA PENGAKUAN HUTANG ATAS TANAH TERSEBUT, Tapi tidak jelas perdamaian tersebut ini karena Kapan....? terjadi Perikatan Jual beli tersebut dihadapan Notaris dimana.....? dan Kapan Terjadi Pengakuan Hutang dengan Nilai Hutang Berapa....? dihadapan Notaris mana.....? dan Benar TURUT TERGUGAT SUDAH MEMBELI TANAH DAN VILLA TERSEBUT KENAPA....? ADA PENGAKUAN HUTANG LAGI....? hal ini sudah jelas perbuatan hukum yang tidak benar dan telah melawan hukum.
10. Bahwa sesuai AKTA PERJANJIAN JUAL BELI NO 2 TANGGAL 05 MEI 2015 ANTARA ALMARHUM SYAFII AGRAM ER RUSYDI SEBAGAI PIHAK KESATU DENGAN PENGGUGAT SEBAGAI PIHAK KEDUA yang dibuat oleh Notari Kota Denpasar Ir. I WAYAN ADNYANA, SH; MKn dimana pada pasal 2 ditegaskan bahwa Pihak Kesatu/ menanggung pada pihak kedua :

Halaman 4 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pihak Kesatu adalah satu-satunya pemilik sah yang berhak menjualnya;
- b. Bahwa apa yang dijual itu saat ini bebas dari Sitaan dan sengketa serta tidak diberati dengan beban apapun;
- c. Bahwa tentang Trasaksi jual beli ini Pihak Kedua tidak akan mendapat Tuntutan/Gugatan/Penagihan dari pihak manapun.

Dengan Membebaskan Pihak Kedua dari Segalah Tuntutan berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas.

11. Bahwa oleh karena ALM SYAFII AGRAM ER RUSYDI sudah secara tegas Menyatakan Diri dalam AKTA PERJANJIAN NO 2 TANGGAL 05 MEI 2015 PADA PASAL 2 HURUF B YANG MENEGASKAN BAHWA APA YANG DIJUAL SAAT INI BEBAS DARI SITAAN DAN SENKETA SERTA TIDAK DIBERATI DENGAN BEBAN APAPUN berarti tidak pernah ada JUAL BELI atas tanah seluas 155 M2 disertai villa dengan Sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran dari Almarhun Syafii Agram Er Rusydi dengan Turut Tergugat Putu Udayana. Oleh karena itu Sertifikat Hak Milik No 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Alm Syafii Agram Er Rusydi yang dibawah Turut Tergugat saat ini agar diserahkan Turut Tergugat kepada Para Tergugat I,II dan III sebagai Ahli Waris dari Almarhum Syafii Agram Er Rusydi yang selanjutnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pihak yang telah membeli tanah dan villa tersebut.

12. Bahwa Tanah seluas 155 M2 dengan sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Syafii Agram Er Rusydi yang telah dibeli oleh Penggugat tapi sertifikat hak milik yang asli masih dibawa oleh Turut Tergugat dikuatirkan dipindahkan/dialihkan oleh Para Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat kepada pihak lain atau pihak ketiga, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar sebelum masuk dalam pemeriksaan perkara ini agar terlebih dahulu di letakan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas tanah dan villa disertai sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran luas 155 M2 atas nama Syafii Agram Er Rusydi yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propensi Bali.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar agar dapat menerima, memeriksa perkara gugatan ini dan Menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

Halaman 5 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan hukum bahwa Jual Beli atas tanah seluas 155 M2 disertai bangunan villa dengan sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama syafii Agram Er Rusydi antara Penggugat dengan Alm Syafii Agram Er Rusydi dihadapan Notaris Kota Denpasar Ir. I Wayan Adnyana, SH,MKn dengan Akta No 2 Tanggal 05 Mai 2015 adalah sah.
- Menyatakan hukum bahwa Alm Syafii Agram Er Rusydi belum menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No 16748 luas 155 M2 atas nama syafii Agram Er Rusydi yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu kepada Para Tergugat I, II dan III sebagai Ahli waris dari Alm Syafii Agram Er Rusydi bersama-sama dengan Turut Tergugat yang membawah Sertifikat Hak Milik No 16748 Asli tersebut agar menyerahkan kepada penggugat sebagai Pihak yang telah membeli tanah tersebut. .
- Menyatakan hukum bahwa Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diletakan atas tanah seluas 155 M2 disertai bangunan villa dengan Sertifikat Hak Milik No 16748 atas nama Syafii Agram Er Rusydi yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung adalah sah dan berharga.
- Menghukum Para Tergugat I, II dan III dan Turut Tergugat meyerahkan sertifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran luas 155 M2 kepada Penggugat dengan bantuan pihak keamanan dari Kepolisian.
- Menghukum Tergugar untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang mmeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat datang menghadap kuasanya RUBEN LUTHER SANG, SH sebagaimana tersebut di atas, untuk Turut Tergugat awal persidangan datang menghadap sendiri tetapi selanjutnya datang diwakili oleh kuasanya Suryatin Lijaya, Nyoman Putra,SH dan Ida Bagus Trisna Wisesa,SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Pebruari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg No. 705/daf/2021 tanggal 4 Maret 2021 sedangkan untuk Tergugat-I,II dan III tidak pernah datang menghadap kedepan persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Denpasar sesuai ketentuan yang berlaku;

Halaman 6 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Gede Putra Astawa, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Pebruari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan oleh Penggugat ada perubahan mengenai alamat Tergugat I yang sebelumnya bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Gempol Rt.006 Rw. 002 Kelurahan Kebon kosong, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, dan sekarang di Jalan Dakota V, Rt. 06, Rw. 08 No. 1 Kemayoran Gempol, Kelurahan Kebun Kosong, Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas-tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat adalah pemilik 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) yaitu objek sengketa;

Bahwa adapun dasar perolehan Turut Tergugat atas tanah dan bangunan di atasnya itu adalah membeli dengan pembayaran lunas berdasarkan atas Perjanjian Jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa untuk

Halaman 7 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual Nomor 146 tanggal 25 September 2013 yang keduanya dibuat di hadapan I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, SH., Notaris di Denpasar antara: SYAFII AGRAM ER RUSYDI dan PUTU UDAYANA (Turut Tergugat);

3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 8 Perjanjian Nomor 145 tanggal 25 September 2013 tersebut:

"Selama perjanjian ini berjalan dan berlaku pihak pertama (*Syafii Agram Er Rusydi*) tidak boleh melakukan tindakan yang dapat memberatkan, berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua (*Putu Udayana*), sehubungan dengan perjanjian ini; Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak pertama ini dianggap tidak sah dan batal, sedang segala resiko atas pelanggaran itu sepenuhnya menjadi tanggungan pihak pertama";

4. Bahwa hingga kini Perjanjian jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa Nomor 146 tanggal 25 September 2013 antara Syafii Agram Er Rusydi (alm) dan Turut Tergugat tidak pernah dibatalkan baik berdasarkan sepakat para pihak ataupun berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga satu-satunya yang berhak atas objek sengketa tersebut hanyalah Putu Udayana (Turut Tergugat) dan Turut Tergugat saja yang berhak untuk mengalihkan hak atas objek sengketa tersebut;
5. Bahwa oleh karena itu (vide: angka 2, 3, 4), Syafii Agram Er Rusydi (alm) tidak berhak mengadakan perjanjian dengan Penggugat (Anton Wijaya) akan mengalihkan hak atas tanah objek sengketa tersebut di atas (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 sebagaimana posita gugatan 3);

Bahwa Penggugat dengan demikian telah mengadakan perjanjian dengan orang yang tidak berhak bertindak bebas atas objek perjanjian yaitu objek sengketa tersebut di atas;

Bahwa Penggugat dalam mengadakan perjanjian dengan Syafii Agram Er Rusydi telah bertindak tanpa kehati-hatian, yaitu melakukan perjanjian jual-beli yang katanya dengan membayar lunas namun tanpa adanya sertifikat asli atas nama Syafii Agram Er Rusydi;

Halaman 8 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Bahwa maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Syafii Agram Er Rusydi (alm) dan Pengugat (Anton Wijaya) yang bermaksud mengalihkan hak atas 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 dan bangunan yang berdiri di atasnya - yaitu objek sengketa - adalah tidak sah dan batal; Dan bahwa 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. harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa dalil Penggugat tentang Surat Pernyataan Perdamaian sebagaimana disebutkan di dalam posita gugatan angka 9 adalah merupakan perjanjian yang mengikat diantara pihak-pihak yang telah membuatnya; Penggugat (Anton Wijaya) BUKAN PIHAK sehingga tidak mendapatkan manfaat apapun dari perjanjian tersebut, dan juga tidak dapat memanfaatkan perjanjian tersebut (vide: pasal 1340 ayat 2 KUH.Perdata);
5. Bahwa sejak Turut Tergugat membeli dari Syafii Agram Er Rusydi (alm) objek sengketa tersebut telah diserahkan kepada dan dikuasai oleh Turut Tergugat dan penguasaan inipun adalah berdasarkan atas kekuatan Akta Perjanjian Nomor 145 tanggal 25 September 2013 yang menentukan dalam pasal 6:

Sementara jual-beli dari tanah yang dimaksud di atas belum dilaksanakan, maka terhitung mulai dari hari ini, pihak kedua (*Putu Udayana*) diberi hak dan kuasa penuh oleh pihak pertama (*Syafii Agram Er Rusydi*) untuk memakai tanah tersebut dan menjalankan segala tindakan atasnya baik itu tindakan pemilikan maupun tindakan pengurusan, tanpa pengecualian, akan tetapi kesemuanya itu atas tanggungan dan resiko pihak kedua sendiri;

Bahwa oleh karena itu penguasaan atas objek sengketa oleh Penggugat tanpa seijin Turut Tergugat sebagai satu-satunya yang berhak atas objek sengketa sejak tanggal 25 September 2013 adalah tidak sah dan melanggar hukum, sekalipun Penggugat mendalilkan penguasaannya itu atas kuasa dari Syafii Agram Er Rusydi (alm) berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 05 Mei 2015 oleh karena sebagaimana dikemukakan di atas Syafii Agram Er Rusydi (alm) sejak dibuatnya Perjanjian Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa Nomor 146 tanggal 25 September 2013 tidak berhak mengadakan perjanjian atas objek sengketa kepada pihak lain *in casu* Penggugat;



6. Bahwa dikuasanya objek sengketa oleh Penggugat baru diketahui oleh Turut Tergugat pada awal tahun 2019 setelah selama kurang lebih 1,5 tahun Turut Tergugat tidak pernah menengok atau menyuruh orang untuk membersihkan objek sengketa seperti yang dilakukan sebelumnya;

Bahwa ketika pada awal tahun 2019 itu Turut Tergugat menengok objek sengketa didapati bahwa ada penghuni orang asing yang bernama Mr.Kirill yang mengaku menyewa dari Penggugat selama setahun; Atas peristiwa tersebut Turut Tergugat menyampaikan laporan kepada Kepolisian Daerah Bali yang diterima sebagai Pengaduan Masyarakat Nomor:Dumas/81/IV/2019/Ditreskrimum. tanggal 04 April 2019 dan setelah dilakukan penyelidikan ditindak lanjuti dengan membuat Laporan Polisi Nomor: LP/273/VII/2019/Bali/Spkt tanggal 17 Juli 2019 dan hingga kini masih dilakukan Penyidikan;

7. Bahwa berdasarkan atas hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka gugatan Penggugat yang khususnya menuntut agar pengadilan Menyatakan hukum jual-beli atas tanah seluas 155 M2 disertai bangunan villa dengan sertifikat hak milik No.16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Syafii Agram Er Rusydi antara Penggugat dengan Alm Syafii Agram Er Rusydi dihadapan Notaris Kota Denpasar Ir.I Wayan Adnyana, SH., MKn. dengan Akta No.2 tanggal 05 Mei 2015 adalah sah; Dan agar menghukum Turut Tergugat bersama-sama dengan Tergugat I, II dan III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.16748/Kelurahan Jimbaran luas 155 M2 kepada Penggugat dengan bantuan pihak keamanan dari Kepolisian; **harus ditolak**;
8. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil Penggugat yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

Bahwa Turut Tergugat mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Penggugat, sehingga Turut Tergugat dalam Konpensi menjadi Penggugat dalam Rekonpensi, dan Penggugat dalam Konpensi menjadi Tergugat dalam Rekonpensi;

Adapun gugatan Rekonpensi adalah sebagai berikut:

1. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan Dalam Konpensi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagaian yang tidak terpisahkan dari dalil Dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa Turut Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi adalah pemilik atas:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 16748, seluas 155 M2 menurut Surat Ukur tertanggal 26 Mei 2005 Nomor 5522/Jimbaran/2005 terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) yaitu objek sengketa;

Bahwa dasar perolehan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi atas tanah dan bangunan di atasnya itu adalah membeli dengan pembayaran lunas kepada pemiliknya semula berdasarkan atas Perjanjian Jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa untuk menjual Nomor 146 tanggal 25 September 2013 yang keduanya dibuat di hadapan I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, SH., Notaris di Denpasar antara: SYAFII AGRAM ER RUSYDI dan PUTU UDAYANA (Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi);

3. Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengadakan perjanjian jual-beli dengan Sjafii Agram Er Rusydi (alm) yang sudah tidak berhak lagi atas objek sengketa tersebut, dan hanya berdasarkan atas foto copy Sertifikat tanpa memperlihatkan asli sertifikat; oleh karenanya Pengugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik; perbuatan mana adalah melanggar hukum, tidak sah dan batal;

Bahwa 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. yang menuat perbuatan hukum tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa dengan tanpa hak dan tanpa seijin Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik yang berhak atas objek sengketa, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menguasai objek sengketa dan memanfaatkan dengan menyewakan objek sengketa; perbuatan mana adalah merupakan perbuatan melawan hukum; maka

Halaman 11 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi maupun barang siapa yang mendapatkan hak daripadanya harus dihukum untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi bilamana perlu dengan bantuan Polisi;

5. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut maka Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menderita kerugian yaitu tidak dapat memanfaatkan objek sengketa sedangkan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mendapatkan keuntungan dengan menyewakan objek sengketa; maka adalah pantas jika Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar ganti kerugian yang setidak-tidaknya sebesar uang sewa atas objek sengketa yaitu sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun sejak diketahuinya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menguasai objek sengketa secara melawan hukum yaitu bulan Januari tahun 2019 hingga Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi;

Bahwa berdasarkan atas segala hal yang diuraikan di atas Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon agar Yth.Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi 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:

Halaman 12 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



- 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. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun sejak bulan Januari tahun 2019 hingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;/Turut Tergugat Konpensi

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 24 Maret 2021 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Turut Tergugat juga telah mengajukan Duplik tertanggal 31 Maret 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Fotocopy Salinan Akta Kuasa Perjanjian, No 2 tanggal 5 Mei 2015, yang dibuat di Notaris Ir I Wayan Adnyana, SH.MKn; (bukti P-1);
2. Fotocopy Salinan Akta Kuasa No 3 tanggal 5 Mei 2015 yang dibuat di Notaris Ir I Wayan Adnyana, SH.MKn; (bukti P-2);
3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Syafii Agram Er Rusydi (bukti P-3) ;
4. Foto copy Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 3 Maret 2014 antara Syafii Agram Er Rusydi sebagai Pihak Pertama, Pare Coll Riera sebagai Pihak Kedua dan Putu Udayana sebagai pihak Ketiga (bukti P-4) ;
5. Foto copy Kwitansi pemasangan Baru Listrik an. Anton Wijaya Permata Ariza Blok 5 No 7 (bukti P-5) ;
6. Foto copy Surat Perjanjian Sewa Rumah Blok S7 (bukti P-6) ;
7. Foto copy Surat Perjanjian Sewa rumah Blok S.7 Jimbaran Kuta Selatan antara Anton Wijaya dengan Kiril Evdakha tanggal 17 Juni 2019 (bukti P-7) ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermaterai cukup masing-masing diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan P – 7 dan sudah dicocokkan dengan asli/copynya, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dengan bersumpah yaitu :

1. Saksi ANI ATMIATI, pada pokoknya menerangkan ;
 - Bahwa saksi diberi kepercayaan oleh Penggugat untuk membersihkan rumah nya dan mencarikan pembeli , dimana Penggugat datang ke rumah saksi bersama dengan pak Agram;
 - Bahwa saksi diberikan foto copy/ salinan akta jual belinya /AJB oleh Pak Anton ;
 - Bahwa saksi hanya membaca sekilas, bahwa pihak pertama I akan menjual rumah kepada Pak Anton ;
 - Bahwa benar bukti P-1;
 - Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan mengenai SHM nya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah/rumah tersebut menjadi sengketa;

Halaman 14 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu lokasi rumah/tanah sengketa di perumahan no S7, dengan luas tanah 155 m2, dimana dulu saksi sering ke rumah /lokasi tersebut;
- Bahwa sebelum Pak Anton, pak Agram adalah pemilik lama rumah tersebut;
- Bahwa bahwa benar bukti P-1 AJB ;
- Bahwa saksi disuruh mencari pembeli;
- Bahwa sekarang ada yang menyewa rumah tersebut tapi saksi kurang jelas berapa tahun di sewa;
- Bahwa benar saksi mengetahui ada pihak yang keberatan terhadap penyewaan rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi, pemilik rumah adalah Pak Anton ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembayaran pajak rumah tersebut ;
- Bahwa rumah saksi agak jauh dari lokasi/tanah sengketa;
- Bahwa saksi disuruh menawarkan rumah tersebut sekitar tahun 2017;
- Bahwa sebelumnya ada yang menyuruh saksi untuk bersih-bersih di rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Turut Tergugat untuk menyewakan rumah tersebut, pada waktu itu saksi di serahkan kunci rumah tetapi saksi tidak mau ;
- Bahwa saksi saat itu pernah bertemu 2 kali dengan Turut Tergugat;
- Bahwa turut tergugat tidak pernah menunjukkan bukti-bukti surat;
- Bahwa Turut Tergugat juga pernah menyuruh saksi untuk menjualkan rumah tersebut , tetapi Pak Agram pernah mengatakan kepada saksi , pembeli tanah tersebut adalah Pak Anton;
- Bahwa pada saat ada orang yang mau menyewa rumahtersebut, lalu saksi kenalkan mereka dengan penggugat dan selanjutnya saksi KIRIL yang menyewa rumah tersebut ;
- Bahwa turut tergugat lebih dulu menyuruh saksi untuk menjualkan rumah tersebut, dan selisihnya sekitar 1 tahun kemudian saksi bertemu dengan Penggugat ;

Halaman 15 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah rumah tersebut laku disewa, lalu saksi ketemu dengan turut tergugat dan saksi memberitahukan kepada turut tergugat sudah ada penyewa rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tindak lanjut dari turut tergugat ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas rumah/tanah sengketa yaitu, sebelah utara berbatasan dengan rumah nomor S8, sebelah Selatan berbatasan dengan rumah no S6, sebelah timur berbatasan dengan jalan dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik ;
- 2. Saksi F. KIRIL EVDAKHA, pada pokoknya menerangkan ;
 - Bahwa saksi yang menyewa rumah yang menjadi sengketa para pihak tersebut selama 3,5 tahun sejak tahun 2017 ;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan bukti surat/AJB ;
 - Bahwa benar bukti P-1, P-6, P-7 , saksi ditunjukkan sebelum tanda tangan kontrak, dan benar tanda tangan saksi ada bukti tersebut;
 - Bahwa saksi langsung menyewa dari Pak Anton dengan harga sewa Rp.50.000.000,- / tahun dan saksi sudah menanda tangani nota pembayarannya ;
 - Bahwa saksi membayar dengan cara di transfer ke rekening Penggugat ;
 - Bahwa selama saksi tinggal disana, pernah ada 1 kali ada seseorang datang dan mengatakan keberatan terhadap penyewaan rumah tersebut, dan saat itu saksi sarankan untuk berhubungan dengan Penggugat ;
 - Bahwa saksi menyewa villa sejak tahun 2017 sampai sekarang melalui seorang perantara yang namanya Bu ani;
 - Bahwa saat menyewa rumah tersebut saksi tidak ditunjukkan sertifikat, yang ditunjukkan hanya AJB saja;
 - Bahwa, sebelum menyewa villa, saksi bertemu dengan Penggugat dan Bu Ani ;
 - Bahwa bukti TT-1 (sertifikat), saksi tidak tahu ;
 - Bahwa benar atas bukti TT-8, pada waktu saksi tinggal di villa tersebut, ada pihak yang keberatan ;
 - Bahwa benar turut tergugat pernah datang ke rumah/villa yang saksi sewa, dan saat itu saksi menelpon Pak Anton ;

Halaman 16 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Penggugat dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya di dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Fotocopi SHM no 16748/Kel. Jimbaran, luas 155 m2, terletak di Desa/Kelurahan Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Provinsi Bali atas nama Syafii Agram Er Rusydi ; (TT-1)
2. Fotocopi Surat Tanta Terima Setoran pembayaran PBB tahun 2011 atas nama Syafii Agram Er Rusydi; (TT-2) ;
3. Fotocopi Akta Perjanjian Nomor 145, tanggal 25 September 2013 (TT-3);
4. Fotocopi Akta Kuasa untuk menjual No 146, tanggal 25 September 2013 ; (TT-4) ;
5. Fotocopi Surat Pernyataan perdamaian ; (TT-5) ;
6. Fotocopi kwitansi tanda bukti penerimaan uang, tertanggal 265-9-2013;(TT-7)
7. Fotocopi Akta Pengakuan Hutang No 147 tanggal 25 September 2013 ; (TT-7) ;
8. Foto ; (TT-8) ;
9. Fotocopi Surat Tanda Bukti Laporan No TBL/273/VII/2019/SPKT Polda Bali tertanggal 17 Juli 2019 ; (TT-9);
10. Fotocopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 20 Januari 2021; (TT-10) ;

Menimbang, bahwa setelah bukti-bukti tersebut dicocokkan dengan asli/copynya serta ditempel materai yang cukup masing-masing diberi tanda bukti T - 1 sampai dengan P – 10, maka bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti di persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dengan bersumpah yaitu :

1. Saksi MADE WIRASA, pada pokoknya menerangkan ;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat , Tergugat I dan dengan Turut Tergugat sejak tahun 2017 ;
 - Bahwa saksi kenal dengan pak Agram pada waktu transaksi tanah ;

Halaman 17 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu letak objek sengketa di Jimbaran, diatas Hotel FourSeason;
- Bahwa saksi tahu pada waktu transaksi tanah tersebut, dimana saksi ikut ke Notaris di Jalan Vetran, yaitu notaris Putra W, pada saat itu saksi disuruh membawa uang oleh Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jumlah uang tersebut, karena uangnya sudah disimpan didalam tas kresek;
- Bahwa pada saat di Notaris, ada Pak Agram dan Pak Made (sekarang sudah almarhum) ;
- Bahwa pada waktu transaksi di Notaris, saksi berada di luar/diruang tunggu kantor notaris ;
- Bahwa saksi diminta oleh Turut Tergugat untuk mengambil surat-surat untuk di foto copy dan menyerahkannya kepada Pak Anton ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi /tanah sengketa, dan saksi juga disuruh membawa kunci rumah tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Bu Anik, waktu itu disuruh untuk bersih-bersih rumah dan menawarkan rumah tersebut oleh Pak Agram;
- Bahwa Turut Tergugat pernah menyuruh saksi untuk menawarkan tanah itu ± tahun 2014;
- Bahwa sebelum proses jual beli, saksi mendengar cerita dari Turut Tergugat, mengenai pembayaran tanah tersebut pada tahun 2013 ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah ada diserahkan surat-surat tanah pada saat jual beli atas tanah tersebut ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi /rumah sengketa tahun 2013 dan saat itu rumah masih kosong ;
- Bahwa setahu saksi, ada perkara atas tanah tersebut antara Turut Tergugat dengan Pak Nobel, dan sudah ada putusan Pengadilan ;
- Bahwa yang menang adalah Turut Tergugat ;
- Bahwa setelah itu saksi disuruh menengok ke villa/tanah sengketa oleh Turut Tergugat, dan setelah sampai disana, saksi mengetahui ada bule yang mengontrak villa tersebut ;
- Bahwa selanjutnya saksi menelpon Turut Tergugat dan saat itu Turut Tergugat juga datang ke villa tersebut ;

Halaman 18 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bule itu menjelaskan, bahwa villa tersebut milik Pak Anton dan SHM nya atas nama pak Agram ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat dan pajak atas tanah tersebut dibayar oleh siapa;
- Bahwa saksi mendapat informasi pada waktu itu pengontrak sudah mengontrak villa tersebut sejak 3 (tiga) bulan sebelumnya ;
- Bahwa saat transaksi tanah tersebut antara Turut Tergugat dengan P Agram saksi disuruh Turut Tergugat yang mengambil uang di rumahnya Turut Tergugat dan tetapi saksi tidak tahu mengenai jumlah uang yang diambil tersebut ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dibeli tahun 2013 oleh Turut Tergugat dan pada waktu itu Pak Agram masih hidup;
- Bahwa saksi ikut dengan turut tergugat untuk melaporkan masalah tanah tersebut kepada polisi ;
- Bahwa saksi membenarkan bukti bertanda TT-8, TT-9 dan TT-10 ;

2. Saksi I GEDE LARAYASA, pada pokoknya menerangkan ;

- Bahwa saksi diminta oleh Turut Tergugat untuk membawa uang ke kantor Notaris, dan setelah sampai di kantor Notaris, saksi kemudian menyerahkan uang tersebut kepada pihak Turut Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah uang tersebut, karena saksi mengambilnya sudah ditaruh dalam tas kresek ;
- Bahwa saksi datang ke Notaris pada waktu transaksi jual beli tanah antara Pak Agram dengan Turut Tergugat pada bulan September 2013 di kantor notaries di Jl Veteran ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa di Jimbaran, tetapi saksi kurang jelas tempatnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai surat-surat tanah tersebut dan setelah menyerahkan uang, saksi langsung pulang ;
- Bahwa saksi membawa uang 3 kresek, saksi membawa 1 kresek, saksi 1 (Made Wirasa) membawa 1 kresek dan ada lagi 1 teman saksi yang membawa 1 kresek;

Halaman 19 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah sampai di kantor notaris, saksi langsung ke lantai 2, ketempat ruangan notaris;
- Bahwa setelah saksi pulang ke rumah, lalu saksi ditelpon lagi oleh Turut Tergugat untuk mengambil uang di rumahnya dan membawa ke kantor notaries ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jumlah uang yang saksi bawa;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, dan Turut Tergugat-I sampai dengan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa untuk selanjutnya dijadikan sebagai permasalahan hukum oleh Penggugat dan Turut Tergugat juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada Hari Jumat tanggal 30 April 2021, berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan, Pihak Penggugat dan Turut Tergugat membenarkan obyek tersebut adalah tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 30 Juni 2021 ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan serta Replik Penggugat maka dapatlah disimpulkan Penggugat menggugat pihak Tergugat dan Turut Tergugat karena alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat pada tahun 2015 telah membeli sebidang tanah kaplingan dengan kode S.7 seluas 155 M2 disertai Bangunan Villa dengan Sertifikat Hak Milik No 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;

Halaman 20 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI sesuai Akta Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris Ir.I WAYAN ADNYANA, SH., MKn dengan Akta Perjanjian No 2 tanggal 05 Mei 2015 yang disertai dengan Akta Kuasa No 3 tanggal 05 Mei 2015 tetapi belum sampai pada Akta Jual Beli karena masih ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi.
3. Bahwa atas proses jual beli tersebut Penggugat baru ketahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Yang Asli itu berada pada Turut Tergugat dengan alasan yang Penggugat tidak ketahui secara jelas;
4. Bahwa atas Penguasaan Turut Tergugat mengenai sertifikat obyek sengketa tersebut telah dibuat SURAT PERNYATAAN PERDAMAIAN Tanggal 3 Maret 2014 antara SYAFII AGRAM ER RUSYDI sebagai Pihak Pertama, PERE COLL RIERA sebagai Pihak Kedua dan PUTU UDAYANA/TURUT TERGUGAT sebagai Pihak Ketiga dimana dalam perdamaian tersebut pada point 3 huruf b disebutkan Hasil dari penjualan tersebut diprioritaskan dipergunakan untuk pengembalian uang pembelian atas tanah/rumah yang telah/pernah diterima pihak pertama dari pihak ketiga sebesar Rp.1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dibayarkan bersamaan dengan Pembatalan Perikatan jual beli dan Akta Pengakuan hutang atas tanah tersebut;
5. Bahwa perbuatan Alm Syafii Agram Er Rusydi yang belum menyerahkan Sertifikat atas obyek sengketa, yang saat ini masih dibawa Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat diatas, pihak Turut Tergugat telah menyangkal dan membantah secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam jawaban maupun Dupliknya dan pada pokoknya menyatakan :

1. Bahwa tanah Hak Milik Nomor 16748, seluas 155 M2 menurut Surat Ukur tertanggal 26 Mei 2005 Nomor 5522/Jimbaran/2005 yang terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah hak milik Turut Tergugat yang diperoleh atas dasar proses jual beli dengan Syafii Agram Er Rusydi berdasarkan perjanjian jual jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa Nomor 146 tanggal 25 September 2013 antara Syafii Agram Er Rusydi (alm) dan Turut Tergugat tidak pernah dibatalkan baik berdasarkan sepakat para pihak ataupun berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Syafii Agram Er Rusydi (alm) dan Pengugat (Anton Wijaya) dengan maksud mengalihkan hak atas 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 adalah tidak sah dan batal, dan Akta Perjanjian Nomor 2 tanggal 05 Mei 2015 dan Akta Kuasa Nomor 3 tanggal 05 Mei 2015 berkaitan perjanjian jual beli obyek sengketa yang dibuat di hadapan Notaris Ir.I Wayan Adnyana, SH. MKn. harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Turut Tergugat maka sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg dan 1865 KUHPdata, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Turut Tergugat berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum sampai pada pertimbangan materi perkara terlebih dahulu Majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai eksistensi dari tanah sengketa. Untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian akan kebenaran dari tanah sengketa Majelis telah melakukan pemeriksaan setempat yang hasil hasilnya seperti diuraikan diatas, dibenarkan oleh para pihak berperkara sesuai pula dengan identitas tanah sengketa yang disebutkan dalam surat gugatan, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud tanah sengketa oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah tanah sebagaimana disebutkan pada hasil pemeriksaan setempat seperti disebutkan diatas;

Menimbang, bahwa untuk membuktian dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa foto copy surat-surat bertanda P-1 s/d P-7 sudah diberi materai secukupnya dan disesuaikan aslinya/copynya serta mengajukan 2 (dua) orang saksi, begitu pula halnya dengan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah pula mengajukan foto copy surat-surat bertanda TT-1 s/d TT-10 yang sudah diberi materai cukup sesuai aslinya/copynya serta 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan sehingga masing masing bukti dapat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa dari pokok-pokok gugatan Penggugat dan jawaban Turut Tergugat, replik, duplik, dikaitkan dengan bukti bukti yang diajukan, baik bukti surat maupun bukti saksi, serta hasil pemeriksaan setempat, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat majelis hakim

Halaman 22 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat hal pokok yang diperselisihkan para pihak, yang perlu segera mendapat pemecahan hukum atau solusi yaitu sebagai berikut :

Apakah benar tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo adalah hak milik Penggugat ataukah hak milik Turut Tergugat yang diperoleh atas dasar jual beli dengan Alm. Syafii Agram er Rusydi ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang persoalan hukum sebagaimana tersebut diatas dengan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa di muka sudah disinggung, pada tahun 2015 Penggugat telah membeli sebidang tanah kaplingan dengan kode S.7 seluas 155 M2 disertai Bangunan Villa dengan Sertifikat Hak Milik No 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propensi Bali ;

Menimbang, bahwa Penggugat sudah membayar lunas jual beli atas tanah tersebut dan proses jual belinya dilakukan dihadapan Notaris Kota Denpasar Ir.I WAYAN ADNYANA, SH., MKn dengan Akta Perjanjian No 2 tanggal 05 Mei 2015 yang disertai dengan Akta Kuasa No 3 tanggal 05 Mei 2015 yang masing dibuat oleh Notaris Ir.I WAYAN ADNYANA, SH., MKn tetapi belum dibuat Akta Jual Belinya;

Menimbang, bahwa tanah dan bangunan yang saat ini disebut sebagai obyek sengketa sudah dikuasai Penggugat, tetapi Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut dikuasai oleh Turut Tergugat, sehingga perbuatan Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang belum memberikan Sertifikat Hak Milik atas obyek perkara a quo, selanjutnya saat ini masih dalam penguasaan Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dalil dalil gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat telah menyangkal dan membantahnya dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa permasalahan hukum terhadap tanah sengketa telah selesai dan saat ini tanah sengketa sebagaimana SHM 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 adalah merupakan hak milik dari Turut Tergugat yang memperoleh atas dasar jual beli yang sah dengan Alm SYAFII AGRAM ER RUSYDI berdasarkan Perjanjian Jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa untuk menjual Nomor 146 tanggal 25 September 2013 yang keduanya dibuat di hadapan I GUSTI NGURAH PUTRA WIJAYA, SH., Notaris di Denpasar ,

Halaman 23 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga kepemilikan Turut Tergugat atas tanah sengketa adalah dengan itikad baik ;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan hukum tersebut, Turut Tergugat menuntut pula agar gugatan Para Penggugat tersebut ditolak, atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (niet otvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis terlebih dahulu akan mengupas yang menjadi masalah dalam kaitan perkara ini yaitu tentang perjanjian jual beli tanah a quo antara Penggugat (Anton Wijaya) dengan Alm. Syafii Agram er Rusydi;

Menimbang, bahwa memperhatikan dengan seksama bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti P-3 yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 16748 atas tanah yang berlokasi di Jimbaran dengan luas 155 M2 atas nama pemegang hak Syafii Agram er Rusydi;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti formal yang dihadirkan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, didalamnya hanya menunjukkan mengenai keberadaan lokasi tanah yang menjadi sengketa antara kedua belah pihak dengan luas beserta siapa sebagai pemiliknya;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional termasuk jenis surat atau akta merupakan akta Autentik;

Menimbang, bahwa definisi Akta autentik dapat ditemukan dalam pasal 285 R.Bg dan pasal 1868 KUHPerdara, yang dimaksud dengan akta autentik adalah yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya, memberikan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta semua orang yang mendapat hak dari padanya, tentang segala hak yang tersebut dalam akta itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Penggugat baik dalam gugatan maupun dalam repliknya menyatakan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa a quo telah dibeli dengan pembayaran lunas oleh pihak Penggugat kepada pihak penjual yaitu Alm.Syafii Agram er Rusydi;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti Penggugat yaitu bukti surat bertanda Bukti P.1 Berupa AKTA PERJANJIAN JUAL BELI NO 2 TANGGAL 05 MEI 2015 yang dibuat oleh Notaris Kota Denpasar Ir I WAYAN ADNYANA, SH., MKn menunjukkan bukti bahwa Penggugat telah Membeli Sebidang Tanah Hak Milik Nomor 16748/Kelurahan Jimbaran, Surat Ukur Tanggal 26 Mei 2005 Nomor 5522/Jimbaran/2005 seluas 155 M2 atas nama SYAFII AGRAM ER RUSYDI yang diatasnya berdiri Bangunan Villa/Rumah yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung dari SYAFII AGRAM ER RUSYDI,

Halaman 24 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana dalam perjanjian tersebut telah diterangkan bahwa Penggugat telah membayar lunas transaksi tersebut, selanjutnya Penggugat telah diserahkan terimakan Penyerahan Kunci Rumah oleh Syafii Agram Er Rusydi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut dengan telah diterangkannya kunci atas tanah tersebut penguasaan kepemilikan atas villa dan rumah yang ada diatas obyek sengketa sudah beralih kepada pihak Penggugat dan sebagaimana dalil Penggugat, sampai saat ini Penggugat telah memiliki, menguasai tanah dan bangunan villa/rumah tersebut untuk selanjutnya disewakan kepada Penyewa yang bernama KIRILL EVDAKHA sesuai dengan Surat Bukti P.6 yaitu berupa SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH BLOK S.7 Jimbaran Kuta Selatan Tanggal 22 Desember 2017 Antara Penggugat Anton Wijaya dengan Kirill Evdakha dan Surat Bukti P.7 berupa SURAT PERJANJIAN SEWA RUMAH BLOK S.7 Jimbaran Kuta Selatan Tanggal 17 Juni 2019 Antara Penggugat Anton Wijaya dengan Kirill Evdakha.

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat yaitu saksi ANI ATMIATI menerangkan bahwa saksi diberi kepercayaan oleh Penggugat untuk membersihkan rumah yang sekarang menjadi obyek sengketa yang pada saat itu sudah dibeli oleh Penggugat (Anton Wijaya) dari bapak Agram dan selanjutnya saksi yang diminta oleh Penggugat untuk membersihkan rumah milik Penggugat serta menjaganya untuk selanjutnya dicarikan Pembeli atau Penyewa dan selanjutnya saksi membenarkan proses jual beli atas lokasi tersebut sebagaimana bukti P-1 yang pernah ditunjukkan oleh Penggugat kepada saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari keterangan saksi Penggugat lainnya yaitu saksi KIRILL EVDAKHA menerangkan bahwa saksi yang menyewa Rumah/Villa di Blok S.7 Jimbaran (obyek sengketa) dari Anton Wijaya mulai dari tahun 2017 sampai dengan sekarang tahun 2021 dengan harga sewa pertahun Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dan saksi juga membenarkan surat bukti bertanda P-1;

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, dihubungkan dengan keterangan saksi saksi Penggugat majelis menilai bahwa tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah tanah yang dibeli oleh Penggugat (Anton Wijaya) dari Alm. SYAFII AGRAM ER RUSYDI;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa obyek atas tanah yang dibeli Penggugat saat ini sudah dikuasai oleh Penggugat tetapi Sertifikat atas tanah yang dibeli tersebut sampai saat ini belum diserahkan

Halaman 25 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Alm. SYAFII AGRAM ER RUSYDI kepada Penggugat, tetapi sampai saat ini Sertifikat tersebut masih dikuasai oleh Turut tergugat, dan atas hal tersebut timbul permasalahan hukum kenapa SHM atas tanah sengketa bisa dikuasai oleh Turut Tergugat ?

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana bukti P-4 yang diajukan kedepan persidangan berupa surat Pernyataan Perdamaian antara Syafii Agram er Rusydi sebagai pihak pertama, Pere Coll Riera sebagai pihak kedua dan Putu Udayana sebagai pihak ketiga dimana dalam surat pernyataan bertanggal 3 Maret 2014 tersebut dalam poin angka 1 menyebutkan :

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan dengan ini telah sepakat berdamai mengenai obyek obyek perkara diantara kedua pihak yaitu :
 - a. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor. 16744/kelurahan Jimbaran (selanjutnya disebut R4);
 - b. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor. 16746/kelurahan Jimbaran (selanjutnya disebut R5);
 - c. Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor. 16748/kelurahan Jimbaran (selanjutnya disebut S7);
1. Untuk selanjutnya terhadap obyek S7 dan R5 tersebut diatas berlaku hal hal sebagai berikut ;
 - a. Pihak pertama dan pihak kedua sepakat untuk menjual tanah/rumah tersebut dalam waktu 6 (enam) Bulan sejak penandatanganan surat pernyataan ini dengan harga sebagai berikut :
 - S7 dengan harga minimal 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
 - R5 dengan dengan harga minimal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - b. Hasil dari penjualan tersebut diatur sebagai berikut :
 - Diprioritaskan dipergunakan pengembalian uang pembelian atas tanah/rumah yang telah/pernah diterima pihak Pertama dari pihak Ketiga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dibayarkan bersamaan dengan pembatalan perikatan jual beli dan akta hutang atas tanah tersebut dihadapan Notaris ;

Halaman 26 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam surat pernyataan perdamaian tanggal 3 Maret 2014 tersebut tertera "*Diprioritaskan dipergunakan pengembalian uang pembelian atas tanah/rumah yang telah/pernah diterima pihak Pertama dari pihak Ketiga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan dibayarkan bersamaan dengan pembatalan perikatan jual beli dan akta hutang atas tanah tersebut dihadapan Notaris*", ini berarti dalam surat pernyataan tersebut Para pihak telah mengakui sebelum Surat Pernyataan Perdamaian tersebut dibuat dan ditandatangani antara Pihak Pertama Alm. SYAFII AGRAM ER RUSYDI dengan pihak Ketiga (Putu Udayana) telah terjadi jual beli atas obyek S7 (Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor. 16748);

Menimbang, bahwa atas bukti surat P-4 ini sudah secara jelas disebutkan bahwa sebelum surat Pernyataan Perdamaian ini dibuat atas tanah obyek sengketa telah terjadi proses jual beli antara Alm. SYAFII AGRAM ER RUSYDI dengan pihak Ketiga (Putu Udayana) atas obyek S7 (Sebidang tanah sertifikat hak milik Nomor. 16748/obyek sengketa a quo);

Menimbang, bahwa atas bukti surat a quo apakah Surat Pernyataan Perdamaian tersebut dilaksanakan atautakah tidak oleh Para Pihak ? dan dari bukti yang diajukan pihak Penggugat, baik bukti surat maupun bukti saksi tidak ada satupun bukti yang dapat membuktikan/menunjukkan bukti bahwa substansi dari surat Pernyataan Perdamaian tersebut telah dilaksanakan oleh Para Pihak yang membuat Surat Pernyataan Perdamaian, berkaitan adanya pembayaran oleh pihak Pertama kepada pihak Ketiga atas jual beli obyek sengketa yang sebelumnya telah dilakukan antara Alm. Syafii Agram Er Rusydi dengan Putu Udayana (Turut Tergugat) sehingga jika telah dilakukan pembayaran maka sebagai akibatnya akan ada pembatalan perikatan jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut, tetapi tentang hal ini tidak ada bukti dari Penggugat yang dapat menunjukkan telah terjadinya pembayaran dari Alm. Syafii Agram Er Rusydi kepada Putu Udayana (Turut Tergugat) yang dapat mengakibatkan terjadinya pembatalan atas proses jual beli yang telah terjadi sebelumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya perlu menjadi pertimbangan lebih lanjut sebagaimana dalil bantahan pihak turut Tergugat apakah sebelum terjadinya jual beli atas tanah sengketa antara Alm. Syafii Agram Er Rusydi dengan Anton Wijaya (Penggugat) sudah terjadi jual beli atas tanah sengketa a quo antara Alm. Alm. Syafii Agram Er Rusydi dengan Putu Udayana (Turut Tergugat)?

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti dari Turut Tergugat yang bertanda TT-3 berupa Akta Perjanjian No.145 tanggal 25 September 2013 antara Syafii Agram Er Rusydi dan Putu Udayana (Turut Tergugat) yang dibuat di hadapan

Halaman 27 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH. Notaris di Denpasar berkaitan dengan obyek sengketa a quo dan sebagaimana bukti TT-4 yaitu Kuasa Untuk Menjual No.146 tanggal 25 September 2013 dari Syafii Agram Er Rusydi kepada Putu Udayana (Turut Tergugat) yang dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH. Notaris di Denpasar, telah dengan tegas dinyatakan dalam Perjanjian Jual-beli atas objek sengketa antara Syafii Agram Er Rusydi dan Penggugat (Anton Wijaya) dibuat pada tahun 2015 sedangkan Perjanjian Jual-beli atas objek sengketa antara Syafii Agram Er Rusydi dan Putu Udayana (Turut Tergugat) terjadi dan dibuat pada tahun 2013 ;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya Perjanjian Jual-beli atas obyek sengketa pada tanggal 25 September 2013 antara Syafii Agram Er Rusydi dan Putu Udayana (Turut Tergugat) sebagaimana bukti TT-1 , maka tanah obyek sengketa sudah menjadi hak sepenuhnya dari pihak Pembeli dalam hal ini Turut Tergugat, sedangkan pihak penjual Syafii Agram Er Rusydi sudah tidak lagi mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek sengketa, termasuk menjual obyek sengketa kepada pihak lain in casu Perjanjian No.2 dan Kuasa No.3 tanggal 05 Mei 2015 antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Penggugat yang dibuat di hadapan Notaris Ir.I Wayan Adnyana, SH., MKn. (P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 (TT-3) antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Putu Udayana (Turut Tergugat) dalam pasal 8 telah disebutkan “ *selama perjanjian ini berjalan dan berlaku pihak pertama tidak boleh melakukan tindakan yang dapat memberatkan berpindahkannya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua, sehubungan dengan perjanjian ini. Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak pertama ini dianggap tidak sah dan batal* “ in casu perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya masih menjadi permasalahan hukum adalah pada saat jual beli tanah sengketa yang dilakukan antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Anton Wijaya (Penggugat) sertifikat atas obyek perkara masih berada ditangan/dibawa oleh pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa atas jual beli tanah a quo antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Turut Tergugat selanjutnya pihak penjual Syafii Agram Er Rusydi telah menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama Syafii Agram Er Rusydi sebelumnya telah diperiksakan oleh Notaris ke Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengenai kesesuaian sertipikat yang

Halaman 28 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat - sesuai dengan ketentuan pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, yang ternyata pada Bukti TT-1 Sertipikat Hak Milik No.16748/Kelurahan Jimbaran yang berisi catatan: "*tanggal 12-07-2013 Di 303 No.21255/2013 Telah Diperiksa Dan Sesuai Dengan Daftar Di Kantor Pertanahan, Kasubsi PH*" dan atas dasar keberadaan asli Sertipikat Hak Milik No.16748/Kelurahan Jimbaran tersebut dibuat perjanjian jual-beli dan kuasa sebagaimana bukti TT-3 dan TT-4 tersebut;

Menimbang, bahwa selain asli Sertipikat Hak Milik tersebut yang diserahkan kepada Turut Tergugat sebagaimana bukti TT-1, dalam bukti pelunasan PBB atas objek sengketa sebagaimana bukti TT-2, tanah sengketa dalam Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB Tahun 2011 NOP 51.03.050.004.060.0130.0 masih tertera atas nama penjual (Syafii Agram Er Rusydi);

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Jual-beli tanah sengketa antara Syafii Agram Er Rusydi dan Turut Tergugat, dilakukan dengan pembayaran lunas sebagaimana diterangkan dalam bukti TT-6 yaitu Kwitansi tanda bukti penerimaan uang tertanggal 25 September 2013 yang ditandatangani oleh Syafii Agram Er Rusydi dengan jumlah uang Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagai penerimaan uang pembelian lokasi tanah yang diterima dari Turut Tergugat sebagaimana yang termuat dalam Perjanjian No.145 tanggal 25 September 2013 (vide bukti TT-3);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi turut tergugat yaitu saksi Gede Larayasa dan saksi Made Wirasa sama sama menerangkan bahwa para saksi pernah dimintai tolong oleh Turut Tergugat untuk membawakan uang yang diambil dari anaknya turut tergugat dan dibawa ke kantor Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH. di Jalan Veteran Denpasar dan dikantor tersebut ada Notaris, turut tergugat dan Syafii Agram Er Rusydi dan berdasarkan keterangan para saksi membenarkan para saksi tahu pada saat terjadinya jual-beli tanah antara turut tergugat dan Syafii Agram Er Rusydi karena saksi yang membawa uang sebagai pembelian atas tanah tersebut yang dibawa dari rumah turut Tergugat untuk diserahkan kepada penjual (Syafii Agram Er Rusydi) di kantor Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH;

Menimbang, bahwa dari bukti bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat (vide bukti TT- 1, TT-2, TT-3, TT-4, TT-5, TT-6) dihubungkan dengan keterangan para saksi sebagaimana diuraikan diatas maka majelis menilai bahwa benar antara Alm. Syafii Agram Er Rusydi sebagai pemilik tanah obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 16748, seluas 155 M2

Halaman 29 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut Surat Ukur tertanggal 26 Mei 2005 Nomor 5522/Jimbaran/2005 terletak di Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, telah terjadi proses jual beli dengan Turut Tergugat dan hal ini tertuang dalam Perjanjian jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan Kuasa Nomor 146 tanggal 25 September 2013 ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 menunjukkan telah ada kesepakatan antara Syafii Agram Er Rusydi sebagai pihak penjual tanah obyek sengketa dengan Turut Tergugat (Putu Udayana) sebagaimana dipersyaratkan sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa dengan telah disepakatinya perjanjian jual beli atas tanah sengketa seperti diuraikan diatas maka menimbulkan hubungan hukum kepada para pihak sebagai pembuat perjanjian sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli obyek sengketa antara Alm.Syafii Agram Er Rusydi sebagai pihak penjual dengan Turut Tergugat (Putu Udayana) sebagai pihak pembeli telah terjadi sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Nomor 145 tanggal 25 September 2013 dan proses jual beli ini terjadi sebelum proses jual beli yang dilakukan atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Alm.Syafii Agram Er Rusydi sebagai pihak penjual dengan Penggugat (Anton Wijaya) sebagai pihak pembeli sebagaimana Akta perjanjian Nomor 2 tanggal 5 Mei 2015, maka dengan terjadinya proses jual beli atas obyek a quo antara Alm.Syafii Agram Er Rusydi dengan Turut Tergugat terjadi lebih dahulu dari pada jual beli tanah sengketa antara Alm.Syafii Agram Er Rusydi dengan Penggugat (Anton Wijaya) yang berlanjut dengan penyerahan Sertifikat obyek a quo sehingga dikuasai Turut Tergugat, oleh karenanya kepemilikan atas tanah obyek sengketa itupun beralih seketika itu juga dari Alm.Syafii Agram Er Rusydi kepada Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa dengan beralihnya kepemilikan obyek sengketa dari kepemilikan awal Alm.Syafii Agram Er Rusydi untuk selanjutnya menjadi milik Turut Tergugat (Putu Udayana) dan sampai saat ini, atas obyek sengketa a quo oleh Turut Tergugat tidak pernah dilakukan peralihan tanah sengketa kepada pihak lainnya, maka majelis menilai kepemilikan Turut Tergugat atas obyek sengketa telah dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas majelis menilai Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya yang

Halaman 30 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan hukum bahwa Jual Beli atas tanah seluas 155 M2 disertai bangunan villa dengan setifikat hak milik no 16748/Kelurahan Jimbaran atas nama syafii Agram Er Rusydi antara Penggugat dengan Alm Syafii Agram Er Rusydi dihadapan Notaris Kota Denpasar Ir. I Wayan Adnyana, SH,MKn dengan Akta No 2 Tanggal 05 Mai 2015 adalah sah, sehingga terhadap gugatan Penggugat angka 1 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan pokok Penggugat maka untuk petitum Penggugat angka 2 yang menuntut menyatakan hukum bahwa Alm Syafii Agram Er Rusydi belum menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No 16748 luas 155 M2 atas nama syafii Agram Er Rusydi yang terletak di Kelurahan Jimbaran Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum oleh karena itu kepada Para Tergugat I, II dan III sebagai Ahli waris dari Alm Syafii Agram Er Rusydi bersama-sama dengan Turut Tergugat yang membawah Sertifikat Hak Milik No 16748 Asli tersebut agar menyerahkan kepada penggugat sebagai Pihak yang telah membeli tanah tersebut, juga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan sebagaimana telah disebutkan diatas, tanpa mempertimbangkan alat alat bukti lainnya yang diajukan dipersidangan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi, Turut Tergugat Kompensi juga telah mengajukan gugatan Rekonpensi, sehingga untuk selanjutnya untuk Turut Tergugat Kompensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, begitu juga untuk Penggugat dalam Kompensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi tersebut pada pokoknya menuntut hal hal sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi 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

Halaman 31 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun sejak bulan Januari tahun 2019 hingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi;/Turut Tergugat Konpensi

Menimbang, bahwa mengenai segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi dianggap termuat pula dalam Rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan satu per satu sebagai berikut:

Halaman 32 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonpensi angka 2 yang menuntut bahwa 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 sertifikat 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), selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensi dari bukti Turut Tergugat yang bertanda TT-3 berupa Akta Perjanjian No.145 tanggal 25 September 2013 menerangkan bahwa antara Syafii Agram Er Rusydi sebagai pemilik tanah yang selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa telah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli atas obyek tersebut dengan Putu Udayana (Turut Tergugat) dimana proses Akta Perjanjian tersebut dibuat di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, SH. Notaris di Denpasar ;

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut menunjukkan bahwa antara penjual dengan pembeli telah ada kesepakatan atas jual beli tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, untuk selanjutnya atas transaksi tersebut telah dilakukan pembayaran oleh Turut Tergugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) dari harga tanah yang disepakati, dimana uang tersebut telah diterima pihak penjual Syafii Agram Er Rusydi dari Putu Udayana sebagai pihak pembeli pada tanggal 25 September 2013 sebagaimana tertuang pada bukti Turut Tergugat bertanda TT-6 ;

Menimbang, bahwa dengan telah dilakukannya proses jual beli tersebut dengan itikad baik untuk selanjutnya pihak Syafii Agram Er Rusydi sebagai pihak penjual tanah juga telah menyerahkan Sertifikat 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,

Halaman 33 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Bali, maka hak sepenuhnya dari pihak Turut Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut serta pihak penjual Syafii Agram Er Rusydi sudah tidak lagi mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek sengketa, termasuk menjual obyek sengketa kepada pihak lain in casu Perjanjian No.2 dan Kuasa No.3 tanggal 05 Mei 2015 antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Penggugat yang dibuat di hadapan Notaris Ir.I Wayan Adnyana, SH., MKn. (P-1 dan P-2), maka dengan mendasarkan pada pertimbangan Kompensi sebagaimana diuraikan dimuka majelis menilai tuntutan Tergugat dalam Rekonpensi angka 2 yang menyatakan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi adalah pemilik yang berhak atas sebidang tanah dengan Sertifikat 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 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang tuntutan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi angka 3 yang menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi angka 2 telah dinyatakan dikabulkan tanah sengketa adalah hak milik Penggugat Rekonpensi/turut Tergugat Kompensi , sehingga perbuatan Tergugat rekonpensi yang menguasai untuk selanjutnya menyewakan villa yang berdiri diatas obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak Penggugat Rekonpensi/Turut tergugat Kompensi, sehingga gugatan Penggugat petitum angka 3 juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang tuntutan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi angka 4 yang menyatakan tidak sah dan batal perbuatan hukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tanpa beritikad baik melakukan perjanjian jual-beli atas objek sengketa milik Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi, dan tuntutan angka 5 yang 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 dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Jual-beli Nomor 145 tanggal 25 September 2013 (TT-3) antara Syafii Agram Er Rusydi dengan Putu Udayana (Turut Tergugat) antara para pihak telah menyepakati terjadinya jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan pihak Syafii Agram Er Rusydi sebagai penjual

Halaman 34 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dengan Putu Udayana (Turut Tergugat) sebagai pihak pembeli, dan dalam kesepakatan Akta Perjanjian ini dalam pasal 8 telah disebutkan “ selama perjanjian ini berjalan dan berlaku pihak pertama tidak boleh melakukan tindakan yang dapat memberatkan berpindahnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut atau membuat suatu perjanjian lain dengan pihak ketiga yang dapat merugikan kepentingan pihak kedua, sehubungan dengan perjanjian ini. Apabila pihak pertama melanggar ketentuan ini, maka tindakan pihak pertama ini dianggap tidak sah dan batal “ in casu perkara a quo;

Menimbang, bahwa dengan dilakukannya penjualan kembali obyek sengketa oleh Syafii Agram Er Rusydi sebagai penjual kepada Tergugat Rekonpensi (Anton Wijaya) sebagai pihak pembeli berikutnya yang terjadi pada tahun 2015 tanpa sepengetahuan dan seizin dari Putu Udayana (Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi) sebagai pemilik obyek a quo maka perbuatan hukum Agram Er Rusydi dan Anton Wijaya (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) sebagai pihak penjual dan pembeli tanah sengketa untuk selanjutnya dituangkan dalam 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, majelis menilai dilakukan dengan itikad tidak baik oleh karenanya perbuatan tersebut tidak sah, batal demi hukum, serta tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga petitum Penggugat rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi angka 4 dan 5 juga patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang tuntutan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi angka 6 yang menyatakan 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;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakannya perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menguasai tanah sengketa untuk selanjutnya menyewakan tanah sengketa kepada orang lain tanpa seizin Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka majelis menilai petitum Penggugat angka 6 juga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi angka 7 yang menuntut Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi sebesar Rp.50.000.000 (lima

Halaman 35 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) pertahun sejak bulan Januari tahun 2019 hingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi majelis menilai oleh karena Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi telah terbukti menurut hukum melakukan perbuatan melawan hukum seperti disebutkan diatas, maka tuntutan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) pertahun sejak bulan Januari tahun 2019 hingga Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi, karena kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi tidak didukung bukti bukti yang nyata atau riil sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 550/Sip/1979 yang menyatakan bahwa tanpa ada perincian yang jelas dan konkrit tentang adanya kerugian yang diderita maka tuntutan ganti rugi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan haruslah dikesampingkan, sehingga petitum gugatan angka 7 patut ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, majelis menilai gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi, dinyatakan ditolak dan berada pada pihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan ;

Mengingat, Undang Undang Republik Indonesia No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Republik Indonesia No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Pasal 142 RBG serta ketentuan undang undang yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI;

DALAM KOMPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 36 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi untuk sebagian ;
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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Turut Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim pada hari Senin, tanggal 2 Agustus 2021, oleh kami I Ketut Kimiarsa, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, I Gusti Nurah Putra Atmaja, S.H.,M.H dan Hari Supriyanto, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu, tanggal 4 Agustus 2021** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-hakim anggota tersebut diatas dan dibantu oleh Ni Ketut Sri Menawati, S.H., MH., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar dengan dihadiri oleh masing-masing Kuasa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Kuasa Turut Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ataupun kuasanya yang sah ;

Hakim Anggota :

ttd

I Gusti Nurah Putra Atmaja, S.H.,M.H.

ttd

Hari Supriyanto, S.H.,M.H.

Hakim Ketua :

ttd

I Ketut Kimiarsa, S.H, M.H

Panitera Pengganti :

ttd

Ni Ketut Sri Menawati, S.H., MH.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran : Rp 30.000,-
- Biaya proses : Rp 50.000,-

Halaman 38 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya PNPB	: Rp	40.000,-
- Biaya Panggilan	: Rp.	3.680.000,-
- Biaya PS	: Rp.	750.000,-
- Pengandaan berkas	: Rp.	35.000,-
- Redaksi Putusan	: Rp	10.000,-
- Meterai Putusan	: Rp	10.000,-

Jumlah : Rp.4.605.000,-

(Empat juta enam ratus lima ribu rupiah)

Catatan :

Dicatat disini bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 122/Pdt.G/2020/PN.Dps., tertanggal 4 Agustus 2021, telah diberitahukan

Halaman 39 dari 38 halaman
Putusan Perdata Gugatan Nomor 122/Pdt.G/2020/PN Dps

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak **Tergugat I (MUHAMAD SANIM)**, **Tergugat II (M. SABARUDIN)**,
Tergugat III (MUHAMAD SANUSI) dengan surat permohonan bantuan
pemberitahuan putusan masing-masing tertanggal 10 Agustus 2021;

Panitera,

ttd

Rotua Roosa Mathilda T, SH.MH.

Catatan :

Dicatat disini bahwa pada hari : **Kamis, tanggal 12 Agustus 2021**, pihak
Penggugat (ANTON WIJAYA) melalui Kuasanya RUBEN LUTER SANG,
SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Januari 2021, telah
menyatakan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
122/Pdt.G/2020/PN.Dps., tertanggal 4 Agustus 2021, sehingga putusan
tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Panitera,

ttd

Rotua Roosa Mathilda T, SH.MH.



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

Untuk salinan Resmi

Panitera,

Rotua Roosa Mathilda T, SH.MH.