



PUTUSAN

Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**DONI SESA YOHANES**, Laki-laki, 60 tahun, Warga Negara Indonesia, Pegawai Swasta, Beralamat di Jl. Raya Sesetan, Gang VIII No. 6, Kelurahan Pedungan, Kec. Denpasar Selatan, Denpasar-Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. **I WAYAN PURWITA, SH., M.H., CLA**, 2. **NI LUH EMA SHELOMITA, S.H.**, 3. **PUTU ADE HARRIESTA MARTANA, S.H., M.H.**, 4. **I PUTU DEDY PUTRA LAKSANA, S.H., M.H.**, 5. **HAKIM TAMBUNAN, S.H.**, Para Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Hukum “**WPA BALI LAW OFFICE**” yang beralamat di Jalan Gunung Salak Utara, No. 7, Lantai III, Denpasar-Bali Telephone No: 0361-9002993, Email: info@wpa-balilawoffice.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Januari 2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, dengan Register Nomor : 471/Daf/2024, tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**MELAWAN:**

1. **ADI STYONO**, Laki-laki, lahir di Denpasar tanggal 21 April 1972, Warga Negara Indonesia, NIK: 5171042104720016, Alamat sesuai KTP: Jl. Cargo Kenanga X, No. 6, Br./Lingk. Umasari, Dusun Umasari, Kelurahan Ubung Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **GRESIE YUNI TOKILOV**, Perempuan, lahir di Bogor tanggal 17 Juni 1978, Warga Negara Indonesia, NIK: 5171045706780046, alamat sesuai KTP: Jl. Cargo Kenanga X, No. 6, Br./Lingk. Umasari, Dusun Umasari, Kelurahan Ubung Kaja, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**; -
3. **GEDE ARIS PRATAMA KUSUMA**, laki-laki, lahir di Buleleng tanggal 20 Februari 1985, Warga Negara Indonesia, NIK: 5171012002850004, alamat sesuai KTP: Jl. Tukad Sari Kuning No. 2A Denpasar, Br./Link. Antap, Kelurahan Panjer, Kec. Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 1 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **I PUTU HAMIRTHA, SH.**, selaku Notaris/PPAT, beralamat Kantor di Jl. Tukad Melangit No. 5, Kelurahan Panjer, Denpasar, Bali, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA DENPASAR**, beralamat di Jl. Puduk No.7, Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Eka Arya Wiranata, S.H., DKK, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 1030/Sku-51.71.MP.02.01/III/2024, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Register : 1191/Daf/2024/ tanggal 20 Maret 2024, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 7 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 19 Februari 2024 dalam Register Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Bulan Juli tahun 2010, Penggugat yang bekerja dan bertempat tinggal di Papua berniat untuk membeli Tanah dan Rumah Tinggal di Bali. Untuk kepentingan tersebut Penggugat meminta bantuan kepada kerabatnya yang bernama Hendrikus Saihallan untuk mencari Rumah yang diinginkan oleh Penggugat. Berselang beberapa waktu, Penggugat kemudian diperkenalkan oleh Kerabatnya tersebut kepada Tergugat I yang merupakan seorang Developer Perumahan yang sedang mencari Pembeli untuk membeli Rumah yang dibangun olehnya. Pada awalnya seluruh komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan via pesan melalui aplikasi "Blackberry Messenger", mengingat pada saat itu posisi Penggugat sedang berada di Papua;
2. Bahwa komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan via pesan melalui aplikasi "Blackberry Messenger" cukup intens mengingat Penggugat sangat ingin memiliki Tanah dan Rumah di Bali. dalam komunikasi tersebut Tergugat I menawarkan kepada Penggugat sebuah Tanah yang telah berdiri bangunan Rumah berlantai 2 (dua) yang masih dalam pembangunan, Tanah tersebut terletak di **Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan**;

Halaman 2 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



3. Bahwa Penggugat tertarik untuk membeli Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya (selanjutnya disebut Rumah) sebagaimana penawarannya Tergugat I kepada Penggugat tersebut diatas. Guna menunjukkan keseriusannya untuk membeli Rumah tersebut, pada Bulan Juli 2010 Penggugat kemudian datang ke Bali untuk bertemu langsung dengan Tergugat I dalam rangka melihat langsung Rumah yang ditawarkan kepada Penggugat;
4. Bahwa setibanya Penggugat di Bali, Penggugat langsung diajak oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melihat Rumah yang ditawarkan oleh Tergugat I yang terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan tersebut diatas. Dari hasil kunjungan langsung Penggugat ke Lokasi Rumah tersebut, kondisi Rumah tersebut sesuai dengan yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, yakni Bangunan Rumah lantai 2 (dua) yang masih dalam proses pembangunan oleh Tergugat I, terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, (saat ini letak Tanah dan Bangunan Rumah menjadi Gang VIII Nomor 6, Kelurahan Pedungan, Kec. Denpasar Selatan, Denpasar-Bali);
5. Bahwa dalam kunjungan tersebut Tergugat I mengaku bahwa Rumah tersebut adalah Rumah miliknya yang sudah dibeli oleh Tergugat I namun belum dilakukan balik nama dari Pemilik sebelumnya menjadi atas nama Tergugat I. Lebih lanjut Tergugat I juga memberikan jaminan kepada Penggugat bahwa Rumah tersebut tidak dalam sengketa, dan tidak dijadikan jaminan atas suatu hutang. Berdasarkan pernyataan yang disampaikan oleh Tergugat I tersebut, Penggugat menjadi semakin berminat dan yakin untuk membeli Rumah tersebut;
6. Bahwa menindaklanjuti minat dari Penggugat untuk membeli Rumah milik Tergugat I tersebut diatas, pada tanggal **03 Agustus 2010** bertempat di **"Hotel Oranje"** Jl. Hayam Wuruk, Denpasar-Bali, kembali terjadi pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II guna melaksanakan akad jual beli atas Objek Sengketa, dimana kemudian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bersepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu **Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 03 Agustus 2010** (selanjutnya disebut Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010). Adapun yang menjadi Objek Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010 tersebut adalah berupa Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan. Berdasarkan Pasal 3 harga jual-beli yang disepakati adalah sebesar **Rp.330.000.000,-** (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pasca penandatanganan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan atas Objek Sengketa tersebut diatas, Penggugat kembali ke Papua. Atas dasar kepercayaan Penggugat kepada Tergugat I, segala pengurusan balik nama dan proses pembangunan bangunan pada Objek Sengketa diserahkan kepada Tergugat I;

8. Bahwa Pembayaran pembelian Rumah oleh Penggugat kepada Tergugat I dibayarkan ke Rekening Tergugat II yang dilakukan secara mencicil, dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran tanggal 8 September 2010 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 16.500.000,- (enam belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Pembayaran tanggal 17 September 2010 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran tanggal 17 September 2010 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 63.500.000,- (enam puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Pembayaran tanggal 17 September 2010 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 113.500.000,- (seratus tiga belas juta rupiah lima ratus ribu rupiah);
- Pembayaran tanggal 23 November 2010 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);
- Pembayaran tanggal 17 Januari 2011 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Pembayaran tanggal 16 Maret 2011 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- Pembayaran tanggal 24 Juni 2011 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 42.470.000,- (empat puluh dua juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- Pembayaran tanggal 26 Oktober 2011 untuk Pelunasan Pembelian Rumah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);

**Selain pembayaran pembelian Rumah tersebut diatas, masih ada biaya tambahan penyelesaian bangunan dan renovasi yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II, dengan rincian sebagai berikut:**

- Pembayaran tanggal 5 Agustus 2010 untuk Penyelesaian Bangunan Rumah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Pembayaran tanggal 19 Agustus 2010 untuk Penyelesaian Bangunan Rumah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun jumlah keseluruhan uang pembelian Tanah dan Bangunan Rumah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II untuk pelunasan pembelian Objek Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010 adalah sebesar Rp. 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah). Dimana terdapat kelebihan bayar dari Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 245.970.000,- (dua ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dari jumlah yang telah disepakati dalam Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010, kelebihan bayar tersebut dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I karena Penggugat berkeinginan untuk melakukan beberapa upgrade pada Bangunan Rumah tersebut dan agar pengerjaan Bangunan Rumah cepat terselesaikan;

9. Bahwa oleh karena Penggugat melunasi seluruh pembayaran atas Bangunan Rumah tersebut diatas pada tanggal **26 Oktober 2011**, **Tergugat I kemudian melakukan serah terima Bangunan Rumah tersebut kepada Penggugat. Dalam serah terima Bangunan Rumah tersebut, Tergugat I belum dapat menunjukkan Sertipikat/Bukti Kepemilikan Tergugat I atas Bangunan Rumah tersebut kepada Penggugat, dimana Tergugat I beralasan Sertipikat masih diurus untuk balik nama;**
10. Bahwa pada Bulan Desember 2011 Pasca serah terima Bangunan Rumah kepada Penggugat tersebut diatas Tergugat I kembali menghubungi Penggugat, pada saat itu Tergugat I beralasan mengalami kesulitan dalam menebus Asli Sertipikat atas Bangunan Rumah tersebut dari PT. BPR WAHYU NIRMALA karena Tergugat I tidak mempunyai uang dan membutuhkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk kepentingan pennebusan Sertipikat. Tergugat I juga berdalih, uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) selain digunakan untuk menebus Sertipikat atas Bangunan Rumah tersebut di PT. BPR WAHYU NIRMALA, juga untuk mempercepat proses balik nama Sertipikat atas Bangunan Rumah tersebut;
11. Bahwa atas dasar rasa percaya kepada Tergugat I dan agar mempercepat proses pengurusan segala administrasi terkait Sertipikat atas Bangunan Rumah yang telah dibeli olehnya, Penggugat tanpa rasa curiga langsung mengirimkan uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) untuk kepentingan pennebusan Sertipikat di PT. BPR WAHYU NIRMALA;
12. Bahwa sejak serah terima Bangunan Rumah pada Bulan Oktober 2011, Anak Kandung Penggugat yang bernama Richardo Marully Tokan dan beberapa Kerabat dari Penggugat mulai tinggal di Bangunan Rumah

Halaman 5 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





tersebut. Penggugat beberapa waktu pada hari libur kerja selalu menyempatkan diri untuk tinggal di Bangunan Rumah tersebut;

13. Bahwa kemudian pada **Bulan Juni 2012** Tergugat I menghubungi Penggugat untuk memberikan informasi kepada Penggugat bahwa **Sertipikat/Bukti Kepemilikan Bangunan Rumah tersebut sudah terbit, namun masih atas nama Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 6359/ Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi).** Tergugat I bersikeras untuk menyimpan asli Sertipikat tersebut dengan dalih Sertipikat tersebut akan dilanjutkan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat, mengingat saat itu posisi Penggugat yang masih bekerja di Papua;
14. Bahwa belum sempat Penggugat menerima Sertipikat atas Bangunan Rumah yang sudah dibalik nama atas nama Penggugat sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat I tersebut diatas, pada awal Tahun 2013 Tergugat I kembali menghubungi Penggugat dalam rangka memohon agar Tergugat I diperkenankan untuk menggunakan Sertipikat atas Bangunan Rumah sebagai jaminan kredit di PT. BPR Wahyu Nirmala karena Tergugat I sangat membutuhkan uang;
15. Bahwa menanggapi permohonan Tergugat I tersebut diatas, Penggugat atas dasar rasa percaya dan memperkenankan Tergugat I untuk menggunakan Sertipikat atas Bangunan Rumah tersebut diatas sebagai jaminan kredit di PT. BPR Wahyu Nirmala untuk keperluan Tergugat I dengan syarat agar Tergugat I mengembalikan Sertipikat tersebut kepada Penggugat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun;
16. Bahwa setelah beberapa tahun Penggugat dan keluarganya tinggal di Bangunan Rumah tersebut diatas, **pada sekitar awal Bulan Oktober 2015,** datang beberapa Orang yang mengaku suruhan dari Turut Tergugat I untuk menanyakan keberadaan orang yang menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa. Pada saat itu rumah ditempati oleh Keponakan Penggugat yang bernama **Donna Daniel Ola Dore, yang bersangkutan menyatakan Pemilik Tanah dan Bangunan adalah Penggugat dan telah ditempati oleh Penggugat beserta keluarganya.** Kemudian yang bersangkutan bertanya kepada Orang-orang yang datang ke Rumah perihal kepentingan mereka datang ke Rumah, mereka menyatakan dirinya sebagai Orang-orang suruhan dari Gede Aris Pratama (Turut Tergugat I);
17. Bahwa terkait kedatangan Orang-orang yang mengaku suruhan dari Turut Tergugat I tersebut, kemudian Penggugat mempertanyakan maksud



kedatangan Orang-orang suruhan Turut Tergugat I kepada Tergugat I yang dijawab dengan kalimat: "**Gede Aris Pratama (Turut Tergugat I) hanya seorang Rentenir dan mereka tidak akan datang lagi untuk mengganggu, saya jamin**" kata Tergugat I pada saat itu;

18. Bahwa selang hampir 1 (satu) tahun sejak kedatangan pertama Orang-orang suruhan Turut Tergugat I, kemudian pada **tanggal 18 Nopember 2016**, Bangunan Rumah yang pada saat itu sedang oleh Kerabat Penggugat **didatangi kembali oleh Turut Tergugat I bersama-sama dengan beberapa orang yang berperawakan tinggi besar yang pernah datang hampir setahun sebelumnya**. Pada saat kedatangan Turut Tergugat I bersama dengan beberapa orang yang berperawakan tinggi besar ke Objek Sengketa, Turut Tergugat I **mengaku kepada Kerabat Penggugat sebagai Rentenir dan datang ke Objek Sengketa untuk mencari keberadaan Tergugat I terkait masalah Hutang Piutang dan sekaligus menyatakan dirinya berhak atas Objek Sengketa**;

19. Bahwa selang 2 (dua) tahun dari kedatangan Turut Tergugat I di tahun 2016, pada tanggal **4 Juni 2018** Kuasa Hukum Turut Tergugat I mendatangi Obyek Sengketa sambil menyerahkan Surat Somasi Pertama kepada Penggugat yang pada intinya meminta Penggugat untuk mengosongkan Obyek Sengketa karena Obyek Sengketa adalah kepunyaan Turut Tergugat I;

20. Bahwa dari Surat Somasi inilah kemudian Penggugat mengetahui bahwa dokumen kepemilikan atas Tanah dan Bangunan Rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I berdasarkan Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 yakni **Sertipikat Hak Milik Nomor: 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi)** telah dialihkan hak kepemilikan dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Turut Tergugat I **sejak tanggal 24 Juni 2016 melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :14/2016 tanggal 16 Juni 2016 antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat I dibuat dihadapan Notaris/PPAT I Putu Hamirtha SH. (Turut Tergugat II)**;

21. Bahwa mengetahui Bangunan Rumah yang telah dibeli olehnya dari Para Tergugat telah dialihkan kepada Turut Tergugat I menyebabkan Penggugat sangat merasa kecewa terhadap Tergugat I, dan merasa kepercayaan yang selama ini diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I disia-siakan begitu saja, serta akibat perbuatan dari Para Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat menderita kerugian;

22. Bahwa perbuatan Para Tergugat mengalihkan Tanah dan Bangunan Rumah yang telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan Perjanjian tanggal 3 Agustus

Halaman 7 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 1365** Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa: "tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Berdasarkan rumusan tersebut, unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata adalah:

- A. Ada perbuatan;
- B. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- C. Ada kesalahan;
- D. Ada kerugian dan;
- E. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

**23.** Bahwa dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut diatas, **TERBUKTI** perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut:

**A. Adanya Perbuatan:**

Bahwa terdapat perbuatan dari Para Tergugat yang secara **SADAR** dan **SENGAJA** mengalihkan hak milik atas Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian Tanggal 3 Agustus 2010 melalui Jual Beli dengan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II.

**B. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum:**

Bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika:

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan.

Perbuatan Para Tergugat yang menjual Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian Tanggal 3 Agustus 2010 kepada Turut Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum, dimana Para Tergugat sebelumnya telah menjual mengikatkan diri dengan Penggugat dalam Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 tentang jual beli Tanah dan Bangunan Rumah yang terletak di **Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali**;

Bahwa selain Para Tergugat telah menjual kembali Tanah dan Bangunan Rumah yang bukan lagi merupakan hak miliknya kepada Turut Tergugat I, patut diduga Para Tergugat telah memberikan keterangan palsu dalam Akta Jual Beli (Akta Otentik) atas Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 266 Kitab Undang-Undang

Halaman 8 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





Hukum Pidana (KUHP) karena berdasarkan fakta Tanah dan Bangunan Rumah telah dibeli oleh Penggugat dari Para Tergugat dan Penguat juga telah membayar lunas pembelian Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada Para Tergugat;

**C. Adanya Kesalahan:**

Bahwa perbuatan Para Tergugat yang Tanah dan Bangunan Rumah yang bukan lagi merupakan hak miliknya kepada Turut Tergugat I memperlihatkan terpenuhinya unsur kesalahan, terlebih adanya dugaan tindak pidana penempatan keterangan palsu oleh Para Tergugat dalam Akta Otentik yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II.

Bahwa jika memang Para Tergugat memiliki itikad baik *in casu* Penjual beritikad baik, maka sudah sepatutnya Para Tergugat menghormati dan patuh pada Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 antara Para Tergugat dengan Penggugat sesuai ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdata (asas pacta sun servanda)**.

**D. Adanya Kerugian:**

Bahwa serangkaian Perbuatan yang dilakukan Para Tergugat TERBUKTI dan TIDAK TERBANTAHKAN telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sehingga tidak dapat dipungkiri akibat hal tersebut Penggugat menderita kerugian baik materiil dan imateriil khususnya dalam menikmati haknya atas Tanah dan Bangunan Rumah **Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010** dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk menyelesaikan perkara *a quo* serta tertundanya proses balik nama Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi atas nama Penggugat.

**E. Adanya Hubungan Kasualitas Antara Perbuatan dan Kerugian:**

Bahwa dengan telah terpenuhinya unsur-unsur tersebut diatas dari serangkaian perbuatan Para Tergugat, maka jelas terlihat dan terbukti hubungan kausal antara serangkaian perbuatan Para Tergugat yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian, baik materiil maupun imateriil.

**24.** Bahwa Penggugat telah mengadukan perbuatan Para Tergugat ke POLDA BALI atas dugaan Tindak Pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 KUHP, dimana terhadap Laporan/Pengaduan Penggugat telah dilakukan Penyelidikan oleh Penyelidik Polda Bali untuk menyelidiki unsur pidana dari Perbuatan Turut Tergugat I dan Tergugat I tersebut diatas. Dari hasil Penyelidikan tersebut, Penyelidik Polda Bali kemudian menerbitkan **Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B/1127/XII/RES.1.11/2018/Ditreskirmum tanggal 31 Desember 2018,**

Halaman 9 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



dalam surat tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa telah ditemukan dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP dan dapat ditingkatkan dari proses Pengaduan menjadi Laporan Polisi.

25. Bahwa lebih lanjut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Permemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7, "peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik". Dalam hal ini, Penggugat telah membayar lunas harga Objek Sengketa serta telah menguasai Objek Sengketa pasca dilakukan serahterima dan dilakukan dengan iktikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Penggugat telah terjadi;
26. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, jauh sebelum Akta Jual-Beli antara Para Tergugat dengan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II, Para Tergugat telah menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada Penggugat dan pada bulan Oktober 2015, Turut Tergugat I telah mengetahui bahwa Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dikuasai oleh Penggugat. Disamping itu adalah sangat janggal proses Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat I tanggal 16 Juni tahun 2016 dalam Akta Jual-Beli No. 14 Tahun 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, harga Jual-Beli tanah dan bangunan ini adalah seharga **Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) di tahun 2016**, padahal Penggugat telah membeli dan membayar lunas Tanah dan Bangunan rumah tersebut seharga **Rp 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)**. Semakin kuat dugaan adanya persekongkolan jahat dan permainan harga yang tidak wajar terkait jual beli Tanah dan Bangunan Rumah tersebut;
27. Bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan Turut Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II dilakukan dengan TIDAK TERANG dan TUNAI, namun tetap diproses oleh Turut Tergugat III karena Turut Tergugat III tidak mempunyai kewajiban untuk mencari kebenaran materiil;
28. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan demikian perbuatan Para Tergugat telah menyebabkan Penggugat menderita kerugian, baik secara Materiil dan Immateriil, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

### **KERUGIAN MATERIIL:**

a. Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum dan tanpa hak mengalihkan Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010, dengan rincian sebagai berikut:

- **Jumlah keseluruhan uang pembelian Rumah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II untuk pelunasan pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010 adalah sebesar Rp. 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);**
- **Penebusan Sertipikat Hak Milik atas bidang Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 di PT. BPR WAHYU NIRMALA sesuai permintaan Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);**

b. Biaya Advokat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);**

**Jumlah keseluruhan Kerugian Materiil: Rp. 875.970.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);**

### **KERUGIAN IMMATERIIL:**

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat semakin terganggu kesehatannya dan tidak dapat berkonsentrasi dalam beraktivitas, sehingga Penggugat menderita kerugian imateriil akibat hal tersebut. Adapun **Kerugian Immateriil yang dimaksud adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

29. Bahwa mengingat besarnya kerugian yang diderita Penggugat, sebagaimana telah diuraikan dalam dalil gugatan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* agar menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan segala bentuk ganti kerugian tersebut yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

30. Bahwa patut diduga Para Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban hukumnya secara sukarela kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar **uang paksa (dwangsom)**

Halaman 11 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), per-hari keterlambatan sampai Para Tergugat memenuhi semua kewajibannya.

31. Bahwa agar putusan dari gugatan ini dapat dilaksanakan dan bukan ilusi belaka (tidak *ilusoir*), dan demi menghindari usaha **Para Tergugat** untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka sudah sepatutnya diletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap:  
Sebidang Tanah dan Bangunan dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor: 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009** seluas **100 m<sup>2</sup> (seratus meter per segi)**, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan;  
Timur : Rumah/Tanah Milik;  
Barat : Rumah/Tanah Milik;  
Selatan : Rumah/Tanah Milik;

**Sebagai jaminan agar Para Tergugat patuh melaksanakan kewajibannya memenuhi Putusan perkara ini;**

32. Bahwa dengan tidak adanya itikad baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, maka Penggugat mohon campur tangan Pengadilan Yang Mulia agar keadilan bagi Penggugat dapat terwujud dan agar cita Dharma Hukum terwujud secara riil dalam pemenuhan hak-hak Penggugat.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka mohon ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Hukum sah, mengikat, dan berharga Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 3 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I atas Objek Perjanjian berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali.
3. Menyatakan Hukum sah seluruh pembayaran atas Objek Perjanjian tertanggal 3 Agustus 2010 yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II sebesar Rp. 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah).
4. Menyatakan hukum Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Objek Perjanjian berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan Hukum bahwa Tergugat I adalah Penjual yang tidak beritikad baik;
6. Menyatakan Hukum perbuatan Para Tergugat:
  - Tidak melakukan segala proses administrasi terkait pendaftaran hak atas Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 (balik nama) menjadi atas nama Penggugat;
  - Menjual kepada Turut Tergugat I Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali dihadapan Turut Tergugat II;
  - Menempatkan Keterangan Palsu kedalam Akta Jual Beli Nomor 14/2016 dihadapan Turut Tergugat II;

Adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara;

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik atas kerugian materiil maupun kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut:

## **KERUGIAN MATERIIL:**

- a. Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum dan tanpa hak mengalihkan Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010, dengan rincian sebagai berikut:
  - **Jumlah keseluruhan uang pembelian Rumah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II untuk pelunasan pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010 adalah sebesar Rp. 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);**
  - Penebusan Sertipikat Hak Milik atas bidang Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 di PT. BPR WAHYU NIRMALA sesuai permintaan Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- b. Biaya Advokat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar sebesar **Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);**

**Jumlah keseluruhan Kerugian Materiil: Rp.875.970.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);**

## **KERUGIAN IMMATERIIL:**

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat semakin terganggu kesehatannya dan tidak dapat berkonsentrasi dalam beraktivitas, sehingga

Halaman 13 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





Penggugat menderita kerugian imateriil akibat hal tersebut. Adapun **Kerugian Imateriil yang dimaksud adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);**

8.Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan imateriil kepada Pengugat secara kontan dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9.Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.1.000.000,- (**satu juta rupiah**) untuk setiap hari keterlambatan atas kelalaiannya memenuhi kewajiban hukum dalam putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

10.Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (**Conservatoir Beslag**) terhadap:

Sebidang Tanah dan Bangunan dengan **Sertipikat Hak Milik Nomor: 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi)**, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Jalan;  
Timur : Rumah/Tanah Milik;  
Barat : Rumah/Tanah Milik;  
Selatan : Rumah/Tanah Milik;

**Sebagai jaminan agar Para Tergugat patuh melaksanakan kewajibannya memenuhi Putusan perkara ini;**

11.Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan ini;

12.Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

13.Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini;

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan patut (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak-pihak yang berperkara telah datang menghadap di persidangan, yaitu:

- Penggugat telah hadir dipersidangan Kuasa Hukumnya I WAYAN PURWITA, S.H., M.H., CLA. Dkk , tersebut;
- Turut Tergugat III datang menghadap dipersidangan Kuasanya yang bernama Agustin Irma Dyanti, S.H., Dkk., Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tempat kedudukan Jl. Pudak No. 7, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2024;

Halaman 14 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



- Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps, untuk relaas panggilan Sidang tanggal 21 Februari 2024, untuk sidang tanggal 6 Maret 2024, relaas panggilan sidang tanggal 28 Maret 2024, untuk sidang tanggal 3 April 2024, relaas panggilan sidang tanggal 2 Mei 2024 untuk sidang tanggal 8 Mei 2024, dan relaas panggilan sidang tanggal 2 Juli 2024 untuk sidang tanggal 10 Juli 2024, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

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 **I Gusti Ngurah Agung Aryanta Era Winawan, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat tetap dipertahankan serta tidak ada perubahan atas gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 31 Juli 2024, yang isinya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I bekerja sebagai kontraktor perumahan di Bali dan memang benar telah menawarkan kepada Penggugat sebidang tanah berikut dengan bangunan rumah berlantai 2 (dua) yang terletak di Jalan Raya Sesetan Gang VIII Nomor 4, Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan;
2. Bahwa awal mula perkenalan Tergugat I dengan Penggugat yaitu pada saat Tergugat I mulai memasarkan bidang tanah dan bangunan tersebut diatas. Tergugat I mendapatkan informasi dari salah satu kerabat Penggugat bahwa Penggugat berkeinginan untuk membeli Rumah di Bali. Setelah menerima informasi tersebut dan kebetulan Tergugat I memiliki tanah dan bangunan yang sedang dipasarkan tersebut diatas, maka kemudian Tergugat I menawarkan bidang tanah dan bangunan tersebut diatas untuk dijual kepada Penggugat melalui perantara kerabat Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah ditawarkan kepada Penggugat dan saling berkomunikasi melalui "Blackberry Messenger", ternyata Penggugat tertarik dan berminat untuk membeli tanah dan bangunan tersebut di atas dan ingin datang ke Bali untuk bertemu langsung dengan Tergugat I sekaligus melihat langsung kondisi tanah dan bangunan tersebut di atas;
4. Bahwa memang benar Tergugat I dan Penggugat bersama-sama mengunjungi lokasi tanah dan bangunan tersebut di atas sekitar bulan Juli 2010 untuk mengecek kondisi tanah dan bangunan tersebut di atas;
5. Bahwa memang benar pada saat mengunjungi lokasi tanah dan bangunan tersebut di atas, Tergugat I memberikan pernyataan secara lisan yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya namun belum dilakukan proses balik nama dari pemilik sebelumnya dan Tergugat I menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas, tidak dalam sengketa ataupun dijadikan jaminan utang-piutang;
6. Bahwa memang benar Tergugat I dan Penggugat bertemu di Hotel Oranje yang terletak di Jl. Hayam Wuruk, Denpasar-Bali pada tanggal 03 Agustus 2020 untuk melakukan kesepakatan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut di atas. Kesepakatan tersebut di buat dalam bentuk **Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 03 Agustus 2010** dengan harga yang disepakati sebesar **Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)**;
7. Bahwa memang benar Para Tergugat telah menerima pembayaran pembelian atas tanah dan bangunan tersebut di atas dari Penggugat sebesar **Rp.575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta Sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah)** yang dibayarkan ke rekening bank milik **Tergugat II a.n. Gresi Yuni Tokilov**;
8. Bahwa memang benar Pengugat telah mengirimkan biaya tambahan sebesar Rp.245.970.000,-(dua ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan telah digunakan oleh Tergugat I untuk merenovasi dan *finishing* bangunan tersebut di atas;
9. Bahwa memang benar Para Tergugat telah menerima dana sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat pada awal bulan Desember 2011 untuk menebus asli Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut di atas pada PT. BPR Wahyu Nirmala sekaligus untuk biaya proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas tanah dan bangunan tersebut di atas;
10. Bahwa namun karena posisi Penggugat yang saat itu berada di Papua, maka segala proses balik nama bidang tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat I, dan untuk efisiensi administrasi maka bidang tanah tersebut terlebih dahulu dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I terlebih dahulu,

Halaman 16 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



dan apabila Penggugat sudah di Bali, baru kemudian dilanjutkan proses balik nama menjadi atas nama Penggugat;

11. Bahwa memang benar pada tahun 2012 proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Tanggal (12-10-2009 Nomor 02187/Pedungan/2009, Luas 100m<sup>2</sup>, namun masih tercatat atas nama Tergugat I, yang berlokasi di Jalan Raya Sesetan Gang VIII Nomor 4, Kelurahan Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Gang;
- Sebelah Timur : Rumah/Tanah Hak Milik;
- Sebelah Selatan : Rumah/Tanah Hak Milik;
- Sebelah Barat : Rumah/Tanah Hak Milik;

12. Bahwa memang benar Tergugat I memperoleh hak milik atas tanah tersebut diatas berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 187/2012 tertanggal 23 Mei 2012 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ni Nyoman Suwandewi, SH., MKn., yang beralamat di Jalan Raya Sesetan Nomor 160 Sesetan Denpasar Selatan Kota Denpasar, Bali 80223;

13. Bahwa Para Tergugat kemudian menjadikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Tanggal (12-10-2009 Nomor 02187/Pedungan/2009, Luas 100m<sup>2</sup> sebagai agunan di PT. BPR Wahyu Nirmala setelah dilakukannya proses balik nama karena Para Tergugat sangat membutuhkan dana pada saat itu. Para Tergugat juga beritikad baik dengan meminta izin kepada Penggugat agar diperkenankan menjadikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Tanggal (12-10-2009 Nomor 02187/Pedungan/2009, Luas 100m<sup>2</sup> sebelum dijadikan sebagai agunan di PT. BPR Wahyu Nirmala;

14. Bahwa Para Tergugat telah melunasi pinjamin di PT. BPR Wahyu Nirmala yang dibuktikan dengan **Surat Roya Nomor 520/DIR/WN/X/2014 dari PT. BPR WAHYU NIRMALA, Hak Tanggungan Nomor HT 07670/2012, HT 04818/2013, HI 05501/2014** yang telah dihapus dan Para Tergugat melunasi pinjaman tersebut di atas dengan menggunakan uang pinjaman dari Ibu Budisri yang beralamat di Jalan Gunung Soputan Padang Sambian Kelod Denpasar Barat Kota Denpasar;

**PARA TERGUGAT TIDAK PERNAH BERMAKSUD MENJUAL TANAH  
TERSEBUT**

**KEPADA TURUT TERGUGAT I**

**PARA TERGUGAT MENGIKATKAN DIRI DENGAN TURUT TERGUGAT I  
HANYA SEBATAS PADA HUTANG PIUTANG**

Halaman 17 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



15. Bahwa Para Tergugat dengan tegas **menyatakan tidak pernah hadir di hadapan Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, SH. yang beralamat di Jalan Tukad Melangit Nomor 5 Panjer Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar untuk melakukan proses jual beli maupun penandatanganan Perjanjian/Akta dalam bentuk apapun bersama Turut Tergugat I pada tanggal 05 Mei 2015;**
16. Bahwa pada tanggal 05 Mei 2015 Tergugat II sejak pukul 08.00 WITA sedang berada di ruang *Verlos Kamer* atau Kamar Bersalin Bali Royal Hospital (BROSS) yang beralamat di Jalan Tantular No. 6 Renon Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar, karena Tergugat II akan melakukan prosedur persalinan/melahirkan melalui tindakan operasi cesar. Dalil ini dibuktikan dengan **buku catatan kesehatan dari dokter Ida Bagus Putra Adnyana, Sp. OG ; Surat Keterangan Lahir No:357/BROS/SKL/V/2015 tanggal 05 Mei 2015 yang menerangkan bahwa GRESIE YUNI TUKILOV telah melahirkan anak yang diberi nama GRACIO STONO TOKILOV pada hari Selasa, 05 Mei 2015, pukul 15.02 WITA ; Rekap Perhitungan Biaya Pasien Rawat Inap (*Recaps Of Cost Of Impatient Treatment*) ; dan Aka Kelahiran diterbitkan oleh Dinas Catatan Sipil dan Kependudukan Kabupaten Badung Nomor: 5103-LT-25102019-0013 Tanggal 28 Oktober 2019;**
17. Bahwa **BERDASARKAN FAKTA** pada tanggal 05 Mei 2015 sekitar pukul 10.00 WITA, Tergugat I datang ke Kantor Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, S.H., yang beralamat di Jalan Tukad Melangit Nomor 5 Panjer Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar untuk bertemu dengan Turut Tergugat I. Pertemuan ini terjadi karena Tergugat I hendak meminjam uang tunai kepada Turut Tergugat I sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Turut Tergugat I mensyaratkan bahwa pinjaman akan diberikan jika ada jaminan. Kemudian, Ibu Budisri ikut hadir pada pertemuan tersebut di atas untuk membawakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Tanggal (12-10-2009 Nomor 02187/Pedungan/2009, Luas 100m<sup>2</sup> sebagai jaminan utang piutang antara Tergugat I dan Turut Tergugat I;
18. Bahwa memang benar Turut Tergugat I bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dengan bunga sebesar 10% (sepuluh persen) dalam jangka waktu 8 (delapan) bulan. Setelah dipotong bunga sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), dipotong komisi *broker* sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan diberikan kepada Ibu Budisri sebesar Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah). Tergugat I





hanya mengantongi uang tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan akan digunakan untuk biaya persalinan Tergugat II;

19. Bahwa memang benar Tergugat I setelah menerima uang pinjaman tersebut **tidak langsung diberikan kwitansi sebagai bukti penerimaan uang pinjaman dan tidak menandatangani dokumen apapun.** Kemudian, Tergugat I meninggalkan Kantor Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, S.H., dan kembali ke Bali Royal Hospital (BROSS) untuk mengurus persalinan Tergugat II;
20. Bahwa pada tanggal yang sama yaitu 05 Mei 2015, seseorang datang menemui Tergugat I di Bali Royal Hospital (BROSS), kemudian memperkenalkan dirinya sebagai Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, S.H., lalu menyodorkan beberapa dokumen dan meminta agar Tergugat I segera menandatangani dokumen-dokumen tersebut;
21. Bahwa PARA TERGUGAT memohon untuk diberikan kesempatan yang cukup untuk membaca dan mempelajari berkas yang akan ditandatanganinya, namun I PUTU HAMIRTHA, SH., tidak memberikan kesempatan kepada PARA TERGUGAT untuk membaca berkas dan tidak juga membacakan isi berkas namun hanya berkata: "..berkas ini hanya berkas biasa, yaitu berkas pinjam meminjam uang antara pak ARIS PRATAMA dan Pak ADI STYONO";
22. Bahwa karena adanya desakan waktu dari Notaris/PPAT I Putu Hamirtha, S.H., dan mengingat proses penandatanganan ini berada di tempat yang tidak kondusif dan situasi yang membuat Tergugat I merasa terburu-buru karena Tergugat II akan segera dipindahkan ke ruang operasi, maka tanpa berpikir panjang dan tanpa sempat membaca dokumen tersebut, Tergugat I menandatangani seluruh dokumen tersebut;
23. Bahwa peristiwa yang telah diuraikan pada tersebut diatas dengan jelas dan terang dapat disebut dengan peristiwa hukum yang melahirkan hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan Turut Tergugat I, yaitu hubungan pinjam-meminjam uang dengan jaminan tanah Sertifikat Hak Milik;
24. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh I PUTU HAMIRTHA, SH., dalam proses penerbitan Akta Jual Beli No: 14/2016, Tanggal 16/6/2016 dengan tidak menghadirkan 2 (dua) orang saksi dan tidak juga membacakan isi akta kepada PARA TERGUGAT, berakibat telah terjadi pelanggaran terhadap Pasal 16 Ayat (1) huruf m Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi



husus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;

25. Bahwa Pasal 1868 KUHPdata berbunyi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai - pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya";
26. Bahwa dengan tidak dipenuhinya Pasal 1868 KUHPdata Jo. Pasal 16 Ayat (1) huruf m Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam pembuatan Akta Jual Beli No: 14/2016, Tanggal 16/6/2016 oleh I PUTU HAMIRTHA, SH., berakibat Akta Jual Beli No: 14/2016, Tanggal 16/6/2016 MENGANDUNG CACAT HUKUM YANG MENYEBABKAN KEBATALAN, oleh karena itu SANGAT BERALASAN HUKUM UNTUK DIBATALKAN.

Demikian Jawaban dari Para Tergugat, untuk dapat diberikan putusan yang adil dan patut (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat III, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 31 Juli 2024, yang isinya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**Gugatan Penggugat *Nebis In Idem***

1. Bahwa berdasarkan doktrin hukum yang dimaksud dengan *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya.
2. Bahwa mengenai subjek dalam perkara *a quo* adalah sama dengan perkara terdahulu yakni perkara dengan Nomor register 79/Pdt.G/2022/PN Dps di mana pada perkara terdahulu subjeknya adalah Gede Aris Pratama Kusuma (Penggugat), Doni Sesa Yohanes (Tergugat I), Adi Styono (Tergugat II), Gresie Yuni Tokilov (Tergugat III), Richardo Marully Tokan (Tergugat IV), I Putu Hamirtha, S.H. (Turut Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat II). Meskipun pada perkara *a quo* kedudukan antara Gede Aris Pratama Kusuma, Doni Sesa Yohanes, Ady Styono dan Gresie Yuni Tokilov berbeda tetapi pada intinya memiliki hubungan yang sama dalam sengketa perkara *a quo* yakni hubungan yang terkait dengan objek sengketa yang sama. Bahwa selanjutnya berdasarkan Yuriprudensi Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002, telah

Halaman 20 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat suatu kaidah sebagai berikut : “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *ne bis in idem*.”

3. Bahwa mengenai objek dalam perkara *a quo* adalah sama dengan perkara terdahulu yakni perkara dengan Nomor register 79/Pdt.G/2022/PN Dps di mana pada perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Dps objeknya berupa tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara *a quo* sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359/Kelurahan Pedungan atas nama GEDE ARIS PRATAMA KUSUMA. Sedangkan perkara *a quo* Penggugat dalam posita dan petitumnya walaupun menyebutkan objek sengketa dengan kalimat “tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali” tetapi jika melihat rangkaian posita gugatan Penggugat maka objek sengketa yang dimaksud adalah objek sengketa yang sama yakni sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 6359/Kelurahan Pedungan atas nama Turut Tergugat I (posita angka 20).

4. Bahwa selain objek dan subjek gugatan yang sama dengan perkara terdahulu sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, suatu

5. gugatan dikatakan *ne bis in idem* apabila **telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif, seperti menolak atau mengabulkan gugatan.**

6. Bahwa terhadap perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Dps telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 79/Pdt.G/2022/PN tanggal 12 Desember 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 16/PDT/2023/PT DPS tanggal 21 Februari 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3819 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023. Pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini dalam salah satu amarnya mengenai objek sengketa menyebutkan:

“3. Menyatakan secara sah dan berkekuatan hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo* sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359 atas nama GEDE ARIS PRATAMA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tanggal 21 Oktober 2009, dengan Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 tanggal 21-10-2009, luas 100 m<sup>2</sup> dengan nomor NIB 22.09.03.05.03407, serta batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Gang;

Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik 03409;

Halaman 21 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Hak Milik 03408;

Sebelah Barat : Tanah Hak Milik 03406;"

sedangkan mengenai hubungan hukum serta peralihan hak atas tanah dari Adi Styono kepada Gede Aris Pratama telah terang dan jelas diputus oleh Majelis Hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 79/Pdt.G/2022/PN tanggal 12 Desember 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 16/PDT/2023/PT DPS tanggal 21 Februari 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3819 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 yang dalam amarnya menyebutkan:

"2. Menyatakan bahwa:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tertanggal 5 Mei 2015;
2. Perjanjian Pengosongan Nomor 11 tertanggal 5 Mei 2015; dan
3. Akta Jual Beli Nomor 14/2016 tertanggal 16 Juni 2016;

yang kesemuanya dibuat di hadapan I PUTU HAMIRTHA, S.H. selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Denpasar (Turut Tergugat I) adalah surat dan akta yang sah dan berkekuatan hukum;

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula."
8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap".
9. Bahwa selanjutnya paralel dengan hal tersebut di atas, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Azas *Nebis In Idem*, menegaskan pula bahwa "Dari tingkat *Judex Factie* sampai dengan tingkat Kasasi, agar azas *nebis in idem* dapat terlaksana dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda".

Halaman 22 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa kemudian di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang *Ne bis In Idem*, diatur sebagai berikut : “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerda Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Nebis In Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”;
11. Bahwa oleh karena gugatan adalah *Nebis In Idem*, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah ditolak secara keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan pembelaan (Jawaban) dalam Pokok Perkara ini tanpa terkecuali;
2. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, dan segala hal yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi, bukan berarti diakui kebenarannya, namun semata-mata karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar dan/atau tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III;
3. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat III) terhadap objek sengketa dengan Hak Milik No. 6359/Kelurahan Pedungan akan diuraikan sebagai berikut:
  - Bahwa terhadap Hak Milik No. 6359/Kelurahan Pedungan semula tercatat atas nama Adi Styono beralih menjadi atas nama Gede Aris Pratama Kusuma berdasarkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 14/2016 Tanggal 16 Juni 2016 yang dibuat oleh I Putu Hamirtha, S.H., selaku PPAT;
4. Bahwa dilakukannya pencatatan peralihan hak atas Hak Milik No. 6359/Kelurahan Pedungan dari Adi Styono menjadi atas nama Gede Aris Pratama Kusuma melalui jual beli berdasarkan Akta PPAT adalah sah, karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :
  - Pasal 37 ayat (1);

Halaman 23 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas maka pencatatan peralihan hak melalui pemindahan hak karena jual beli terhadap objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pencatatan tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum;
6. Bahwa terhadap kebenaran isi materi yang terdapat dalam dokumen (baik surat ataupun akta) yang dilampirkan sebagai persyaratan dalam peralihan hak jual beli menjadi tanggung jawab para pihak yang membuatnya dan Turut Tergugat III tidak melakukan uji materi atas kebenaran materi yang termuat dalam dokumen-dokumen tersebut;
7. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat lainnya, Turut Tergugat III tidak akan menanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat III dan merupakan kewajiban Penggugat untuk membuktikannya di persidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah/ kewenangan Turut Tergugat III untuk menanggapi ataupun membenarkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat III mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelljkverklaard*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat terutama yang ditujukan kepada Turut Tergugat III untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Halaman 24 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Agustus 2024, selanjutnya Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat/Kuasanya telah mengajukan alat bukti Surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 3 Agustus 2010, selanjutnya diberi **tanda P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya *Bill of Quantity* (Rencana Anggaran Biaya) Proyek Renovasi Rumah Jl. Diponegoro, milik Doni Sesa Yohanes (Penggugat) tertanggal 3 Agustus 2010, selanjutnya diberi **tanda P-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 5 Agustus 2010, selanjutnya diberi **tanda P-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat I) tanggal 19 Agustus 2010, selanjutnya diberi **tanda P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 8 September 2010, selanjutnya diberi **tanda P-5**;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 17 September 2010, selanjutnya diberi **tanda P-6**;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 17 September 2010, selanjutnya diberi **tanda P-7**;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 17 September 2010, selanjutnya diberi **tanda P-8**;
9. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 23 November 2010, selanjutnya diberi **tanda P-9**;
10. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 17 Januari 2011, selanjutnya diberi **tanda P-10**;

Halaman 25 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/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 tercantum 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 16 Maret 2011, selanjutnya diberi **tanda P-11**;
12. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 24 Juni 2011, selanjutnya diberi **tanda P-12**;
13. Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Slip Pengiriman / Transfer Uang Bank CIMB Niaga dari Penggugat Kepada Tergugat I melalui Rekening Istrinya (Tergugat II) tanggal 26 Oktober 2011, selanjutnya diberi **tanda P-13**;
14. Fotokopi dari Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 14/2016 tertanggal 16 Juni 2016, selanjutnya diberi **tanda P-14**;
15. Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Surat Pengaduan Masyarakat No. Reg: Dumas/648/VI/2018/SPKT/Polda Bali tanggal 28 Juni 2018, selanjutnya diberi **tanda P-15**;
16. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor: B/1127/XII/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tanggal 31 Desember 2018, selanjutnya diberi **tanda P-16**;
17. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/267/VII/2019/SPKT POLDA BALI tanggal 15 Juli 2019, selanjutnya diberi **tanda P-17**;
18. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Hasil Penelitian Laporan Nomor: B/799/VII/RES.1.24/2019/Ditreskrimum tanggal 31 Juli 2019, selanjutnya diberi **tanda P-18**;
19. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Hasil Penelitian Laporan Nomor: B/1163/X/RES.1.24/2019/Ditreskrimum tanggal 3 Oktober 2019, selanjutnya diberi **tanda P-19**;
20. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor: B/340/IV/RES.1.9/2020/Ditreskrimum tanggal 3 April 2020, selanjutnya diberi **tanda P-20**;
21. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor: B/97/II/RES.1.9/2022/Ditreskrimum tanggal 27 Januari 2022, selanjutnya diberi **tanda P-21**;
22. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan Nomor: B/791/VII/RES.1.9/2022/Ditreskrimum tanggal 13 Juli 2022, selanjutnya diberi **tanda P-22**;
23. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor 32/WPA/Permohonan/II/2024 tentang Permohonan Blokir terhadap Objek Sengketa kepada Badan Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat III), selanjutnya diberi **tanda P-23a**;

Halaman 26 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor HP.03.05/1340-51.71/IV/2024 tentang Tanggapan Permohonan Blokir Sertipikat oleh Badan Pertanahan Kota Denpasar tanggal 03 April 2024, selanjutnya diberi **tanda P-23b**;

Menimbang, bahwa semua bukti surat bertanda P-1 s/d P-23b tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut:

**1. Saksi Ignasius Hendrikus Kusseihallan**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai karena sebagai Paman dari saksi dan saksi keponakan dari Penggugat;
- Bahwa yang saksi ketahui tentang jual beli rumah yang lokasinya di Sesetan;
- Bahwa benar Penggugat meminta bantuan Saksi mecarikan rumah tinggal di bali;
- Bahwa Penggugat didampingi oleh Saksi bersama-sama dengan Para Tergugat datang ke tanah dan bangunan yang dimaksud sekaligus untuk melihat kondisinya;
- Bahwa Penjualnya adalah Tergugat I dan pembelinya adalah Pak Doni/Penggugat;
- Bahwa saksi ikut sampai proses tandatangan perjanjian;
- Bahwa pada waktu Penggugat dengan Tergugat I sepakat jual beli Tergugat I tidak pernah menyampaikan bahwa tanah tidak disewakan;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-1, bahwa saksi pernah melihat dan membaca perjanjian tersebut, dan saksi ikut tandatangan;
- Bahwa harga yang disepakati Rp.320.000.000,-(tiga ratus dua puluh juta rupiah), yang hadir Penggugat, Tergugat I, Tergugat II;
- Bahwa objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat adalah tanah dan bangunan dalam keadaan setengah jadi;
- Bahwa paska tandatangan ada renopasi yang dilakukan oleh Penggugat, biayanya Saksi tidak tahu;
- Bahwa benar pembayaran pelunasan objek sengketa oleh Penggugat dilakukan secara mencicil melalui transfer bank kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat II;

Halaman 27 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Objek Sengketa dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat, Penggugat tidak pernah diberikan asli Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa;
- Bahwa tidak ada serah terima rumah oleh Tergugat I ke Penggugat;
- Bahwa ada renovasi yang dilakukan oleh Penggugat selama 6 bulan, lalu ditempati oleh Penggugat tahun 2010, yang tinggal disana 4 orang termasuk saksi;
- Bahwa alamat obyek di Sesetan, batas-batasnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa setelah rumah jadi, saksi ikut tinggal disana selama 4 bulan;
- Bahwa saat itu tidak ada orang yang datang mengaku sebagai pemilik;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat, Tergugat I, dan Kuasa Turut Tergugat III akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Donna Daniel Ola Dore, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat selaku keponakan dari Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di rumah tersebut dari tahun 2012 sampai tahun 2022;
- Bahwa pada tahun 2015 ada orang yang datang membawa surat;
- Bahwa setelah ada orang yang datang membawa surat, saksi tahu ada masalah kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa yang tinggal disana 4 orang, Penggugat dan Istri tidak tinggal disana;
- Bahwa alamat rumah di Jalan Diponogoro, Sesetan, Kota Denpasar;
- Bahwa luas tanahnya 2 (dua) are, bangunan rumah bertingkat;
- Bahwa pada waktu ada kunjungan, saksi menelpon Penggugat dan saksi membaca surat orang tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-1;
- Bahwa sekarang rumah tersebut sudah ada sertifikatnya tetapi bukan atas nama Penggugat;
- Bahwa pada waktu ada kunjungan, saksi membaca surat tersebut ada menyampaikan ada pengosongan dalam waktu 14 hari;
- Bahwa sekarang rumah tersebut sudah ada sertifikatnya atas nama Gede Aris yang datang pada waktu kunjungan;

Halaman 28 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III akan menanggapi keterangan saksi dalam Kesimpulan;

**3. Saksi Michael Cartens Bahy**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat selaku keponakan Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2015 ada kunjungan ke rumah yaitu 1 (satu) orang yang datang yaitu Gede Aris Pratama Kusuma (Turut Tergugat I);
- Bahwa pada tahun 2016 ada kunjungan ke 2 (dua) ke rumah Penggugat oleh orang-orang suruhan Gede Aris Pratama Kusuma (Turut Tergugat I);
- Bahwa Batas-batas rumah sengketa sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan;
  - Sebelah Timur : Rumah/Tanah milik orang lain;
  - Sebelah Barat : Rumah/Tanah milik orang lain;
  - Sebelah Selatan : Rumah kos-kosan/Tanah milik orang lain;
- Bahwa yang tinggal disana Penggugat anaknya dan saksi Donna Daniel Ola Dore;
- Bahwa pada tahun 2016 ada orang yang datang mengaku dari Catatan Sipil;
- Bahwa paska tandatangan ada renovasi rumah yang dilakukan oleh Penggugat, biayanya sekitar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui bukti surat P-3 dan P-13, bahwa saksi pernah melihat pada waktu ditunjukan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah datang ke lokasi untuk menagih biaya pembelian rumah;
- Bahwa pada waktu beli paman saksi bilang sertifikat rumah ada di Bank;
- Bahwa pada waktu ada orang datang kunjungan, dibidang sertifikat dijamin di Bank BPR Wahyu Nirmala;
- Bahwa pada waktu terjadinya perkara 179/Pdt.G/2022 saksi tidak tahu;

Terhadap keterangan saksi, Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Turut tergugat III akan menanggapi keterangan saksi di dalam kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 3 Agustus 2010, selanjutnya diberi tanda **T-1**;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Tanggal 12-10-2009 Nomor 02187/Pedungan/2009, Luas 100 m2 (meter persegi), selanjutnya diberi tanda **T-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2013, selanjutnya diberi tanda **T-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Catatan Kesehatan dari dokter Ida Bagus Putra Adnyana, Sp. OG (lembar ke empat), selanjutnya diberi tanda **T-4a**;
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Lahir No: 357/BROS/SKL/V/2015 Tanggal 05 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda **T-4b**;
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Kesehatan Bayi a.n. Gracio Adison Tokilov, selanjutnya diberi tanda **T-4c**;
7. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Rekap Perhitungan Biaya Pasien Rawat Inap (*Recaps of Cost of Impatient Treatment*), selanjutnya diberi tanda **T-4d**;
8. Fotokopi sesuai dengan aslinya Kwitansi Penerimaan Uang Sebesar Rp. 440.000.000,- diterbitkan oleh Gede Aris Pratama (Turut Tergugat I) Tertanggal 5 Mei 2015, selanjutnya diberi tanda **T-5**;

Bahwa bukti surat T-1, T-2, dan T-3 adalah bukti surat fotokopi dari fotokopi, bukti T-4a, T-4b, T-4c, T-4d dan T-5 tersebut adalah bukti surat sesuai dengan aslinya, dimana kesemua bukti tersebut telah diberi meterai secukupnya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut:

1. **Saksi Sul Ladomeng**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II dan tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa Saksi mengetahui yang dipermasalahkan dalam perkara ini yaitu rumah di Sesetan;
  - Bahwa masalah proses jual beli, saksi tidak mengetahui;
  - Bahwa obyek dulunya rumah Tergugat I;



- Bahwa Saksi pernah ke lokasi pada waktu sidang Pemeriksaan Setempat dalam perkara lain pada tahun 2023;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanahnya 1 (satu) are;
- Bahwa yang menempati rumah sekarang adalah Penggugat/Pak Doni;
- Bahwa jual belinya tahun 2016, harganya saksi lupa, istri Tergugat I waktu itu melahirkan, Tergugat I menelphone saksi bahwa istrinya (Tergugat II) melahirkan;
- Bahwa rumah tersebut tidak pernah ditempati oleh Tergugat I bersama istrinya, waktu itu Tergugat I tinggal di Jalan Cargo;
- Bahwa Sertifikat rumah tersebut dijadikan jaminan di Bank oleh Tergugat I pada BPR Wahyu Nirmala;
- Bahwa menurut saksi hutang Tergugat di Bank BPR Wahyu Nirmala sudah lunas;
- Bahwa Pak Adi (Tergugat I) punya hutang ke Pak Gede Aris (Tergugat II) jaminannya adalah sertifikat yaitu rumah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah ke Notaris I Putu Hamirta, S.H.;
- Bahwa menurut informasi Notaris yang datang ke rumah sakit minta tanda tangan Tergugat I;
- Bahwa yang menguasai obyek sengketa adalah Pak Doni (Penggugat);
- Bahwa sebelum adanya jual beli, Pak Doni lebih dulu yang beli dari Pak Aris, namun Pak Aris menjaminkan Sertifikat Rumah tersebut di Bank BPR Wahyu Nirmala;
- Bahwa pada waktu itu perjanjian jual beli belum dilakukan di Notaris karena sertifikat masih atas nama pemilik pertama;
- Bahwa saksi mengetahui dan pernah melihat bukti surat P-1 (perjanjian Jual Beli rumah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup, berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 6359/Pedungan, selanjutnya diberi tanda **T.T. III-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor 02187/2009 Luas 100 m2, selanjutnya diberi tanda **T.T.III-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat T.T.III-1 dan T.T.III-2 tersebut telah diberi meterai secukupnya dan telah sesuai dengan aslinya, oleh karena itu secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di persidangan

Menimbang, bahwa untuk mengetahui keberadaan obyek sengketa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan obyek sengketa pada persidangan pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024, dimana obyek sengketa adalah : sebidang tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6359/Kelurahan Pedungan, Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009, luas tanah 100 m<sup>2</sup>, di Jl, Diponegoro Gang VIII, Denpasar Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan atau Gang;
- Sebelah Timur : Rumah/Tanah Milik;
- Sebelah Selatan : Rumah/Tanah Milik;
- Sebelah Barat : Rumah/Tanah Milik;

Bahwa batas - batas tanah telah dibenarkan oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III (lebih lengkapnya sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan);

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 6 November 2024 melalui system informasi pengadilan;

Menimbang, bahwa pada 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 dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Turut Tergugat III mengajukan eksepsi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **Gugatan Penggugat Nebis In Idem**

1. Bahwa berdasarkan doktrin hukum yang dimaksud dengan Ne Bis In Idem adalah perkara dengan obyek, Para Pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya;
2. Bahwa mengenai subjek dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara terdahulu yakni perkara dengan Nomor register 79/Pdt.G/2022/PN Dps dimana pada perkara terdahulu subjeknya adalah Gede Aris Pratama Kusuma (Penggugat), Doni Sesa Yohanes (Tergugat I), Adi Styono

Halaman 32 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



(Tergugat II), Gresie Yuni Tokilov (Tergugat III), Richard Marully Tokan (Tergugat IV) I Putu Hamirta, S.H., (Turut Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar (Turut Tergugat III). Meskipun pada perkara aquo kedudukan antara Gede Aris Pratama Kusuma, Doni Sesa Yohanes, Ady Styono dan Gresie Yuni Tokilov berbeda tetapi pada intinya memiliki hubungan yang sama dalam perkara a quo yakni hubungan yang terkait dengan objek sengketa yang sama. Bahwa selanjutnya berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002 telah memuat suatu kaidah sebagai berikut : “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan “ne bis in idem”;

3. Bahwa mengenai objek dalam perkara aquo adalah sama dengan perkara terdahulu yakni perkara dengan Nomor register 79/Pdt.G/2022/PN.Dps dimana pada perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN.Dps objeknya berupa tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara a quo sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359/Kelurahan Pedungan atas nama GEDE ARIS PRATAMA KUSUMA. Sedangkan perkara aquo Penggugat dalam posita dan petitumnya walaupun menyebutkan objek sengketa dengan kalimat “tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar, Bali” tetapi jika melihat rangkaian posita gugatan Penggugat maka objek sengketa yang dimaksud adalah objek sengketa yang sama yakni sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359/Kelurahan Pedungan atas nama Turut Tergugat I (posita angka 20);
4. Bahwa selain objek dan subyek gugatan yang sama dengan perkara terdahulu sebagaimana telah disebutkan sebelumnya;
5. Suatu gugatan dikatakan ne bis in idem apabila telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif, seperti menolak atau mengabulkan gugatan;
6. Bahwa terhadap perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Dps telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 79/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 12 Desember 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 16/PDT/2023/PT DPS tanggal 21 Februari 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3819 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023. Pada Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ini dalam salah satu amarnya mengenai objek sengketa menyebutkan:  
“3. Menyatakan secara sah dan berkekuatan hukum bahwa PENGUGAT adalah pemilik tanah dan objek sengketa dalam perkara

*Halaman 33 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359 atas nama GEDE ARIS PRATAMA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tanggal 21 Oktober 2009, dengan Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 tanggal 21 Oktober 2009, dengan Surat Ukur Nomor : 02187/Pedungan/2009, dengan Surat Ukur Nomor : 02187/Pedungan/2009 tanggal 21-10-2009, Luas 100 m<sup>2</sup> dengan nomor NIB 22.09.03.05.03407, serta batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik 03409;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik 03408;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik 03406;

Sedangkan mengenai hubungan hukum serta peralihan hak atas tanah dari Adi Styono kepada Gede Aris Pratama telah terang dan jelas diputus oleh Majelis Hakim berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 79/Pdt.G/2022/PN Dps tanggal 12 Desember 2022 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 16/PDT/2023/PT DPS tanggal 21 Februari 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3819 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 yang dalam amarnya menyebutkan :

2. Menyatakan bahwa :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tertanggal 5 Mei 2015;
2. Perjanjian Pengosongan Nomor 11 tertanggal 5 Mei 2015; dan
3. Akta Jual Beli Nomor 14/2016 tertanggal 16 Juni 2016;

Yang kesemuanya dibuat di hadapan I PUTU HAMIRTHA, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT Daerah Kerja Kota Denpasar (Turut Tergugat I) adalah surat dan akta yang sah dan berkekuatan hukum tetap;

8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 647/K/Sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap";
9. Bahwa selanjutnya paralel dengan hal tersebut di atas, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan dengan Azas Nebis Inidem, menegaskan pula bahwa "dari tingkat Judex Factie sampai dengan tingkat Kasasi, agar azas nebis inidem dapat terlaksana dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Halaman 34 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/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

10. Bahwa kemudian di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka XVII. Tentang Ne Bis In Idem, diatur sebagai berikut : :menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam Putusan terdahulu”;
11. Bahwa oleh karena gugatan adalah Nebis In Idem, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini harus ditolak secara keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Turut Tergugat III tersebut, Penggugat menanggapi dalam Replik sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tetap dengan dalil-dalil gugatannya dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat III dalam eksepsi dan Jawaban Gugatan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakuinya;
2. Bahwa Nebis In Idem adalah suatu larangan pengajuan gugatan untuk yang kedua kalinya dalam perkara yang sama baik mengenai subyeknya, obyeknya dan alasannya telah diputus oleh pengadilan serta untuk kepastian hukum baik pihak yang telah mendapatkan putusan;
3. Bahwa Nebis In Idem di atur dalam Pasal 1917 KUH Perdata (BW) yang menyatakan “Kekuatan sesuatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya.” Sebagaimana dalam dua adagium berikut “Nemo Debet Bis Vexari” yang berarti tidak seorang pun boleh diganggu dengan penuntutan dua kali untuk perkara yang sama dan “Nihil In Lege Intorerabilius Est (Quam) Eandem Rem Diverso Jure Censeri” artinya hukum tidak membiaskan kasus yang sama diadili di beberapa pengadilan;
4. Bahwa syarat putusan melekat Nebis In Idem adalah :
  - a. Pokok perkara baru yang dituntut sama dengan pokok perkara lama yang sudah diputus;
  - b. Alasan atau dasar yang di dalam gugatan sama dengan perkara yang lama;
  - c. Diajukan oleh pihak - pihak yang sama terhadap pihak yang sama pula;
  - d. Hubungan hukum diantara para pihak sama dengan hubungan hukum para pihak pada perkara lama;

Sebagaimana syarat putusan yang melekat Nebis In Idem, maka dapat diuraikan unsur-unsurnya dari perkara a quo (Perkara No :

Halaman 35 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

254/PDT.G/2024/PN.Dps) dengan perkara terdahulu yaitu Perkara No : 79/Pdt.G/2022/PN. Dps sebagai berikut :

a. **Pokok Perkara baru yang dituntut sama dengan pokok perkara lama yang sudah diputus**

**BAHWA KENYATAANNYA POKOK PERKARA PADA GUGATAN TERDAHULU (PERKARA NO : 79/G/2022/PN.DPS) BERBEDA DENGAN POKOK PERKARA GUGATAN A QUO (PERKARA NO : 254/PDT.G/2024/PN.DPS).**

- Dalam Pokok Perkara No : 79/Pdt.G/2022/PN.Dps) yang digugat adalah mengenai sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 9 tertanggal 5 Mei 2015, Perjanjian Pengosongan No. 11 tertanggal 5 Mei 2015, dan Akta Jual Beli No. 14 Tahun 2016 tertanggal 16 Juni 2016;
- Dalam Pokok Perkara aquo (Perkara No : 254/PDT.G/2024/PN.Dps) yang digugat adalah sebagai berikut :
  - 1). Menyatakan sah, mengikat, dan berharga Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 3 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek Perjanjian berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali;
  - 2). Menyatakan sah seluruh pembayaran atas objek Perjanjian tertanggal 3 Agustus 2010 yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II sebesar Rp.575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
  - 3). Menyatakan sah Penggugat sebagai Pemilik Objek Perjanjian berupa Tanah dan Bangunan Rumah di atasnya yang terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali, dengan segala akibat hukumnya;
  - 4). Menyatakan hukum Perbuatan Para Tergugat :
    - Tidak melakukan segala proses administrasi terkait pendaftaran hak atas Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 (balik nama) menjadi atas nama Penggugat;
    - Menjual kepada Turut Tergugat I objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali dihadapan Turut Tergugat II;
    - Menempatkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Jual Beli Nomor 14/2016 dihadapan Turut Tergugat II;

Halaman 36 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



Adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;

- 5). Membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik atas kerugian materiil maupun kerugian immateriil;

**KERUGIAN MATERIIL**

Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum dan tanpa hak mengaihkan Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010, dengan rincian sebagai berikut:

- Jumlah keseluruhan uang pembelian Rumah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II untuk pembelian Tanah dan Bangunan Rumah Objek Perjanjian tanggal 03 Agustus 2010 adalah sebesar Rp. 575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- Penebusan Sertifikat Hak Milik atas bidang Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 di PT. BPR WAHYU NIRMALA sesuai permintaan Tergugat I sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Biaya Advokat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Jumlah keseluruhan Kerugian Materiil : Rp.875.970.000,- (delapan ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

**KERUGIAN IMMATERIIL**

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat semakin terganggu kesehatannya dan tidak dapat berkonsentrasi dalam beraktivitas, sehingga Penggugat menderita kerugian imateriil akibat hal tersebut. Adapun kerugian immateriil yang dimaksud adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- b. Alasan atau dasar yang didalam gugatan sama dengan perkara yang lama;

**BAHWA ALASAN DAN DASAR GUGATAN PADA PERKARA A QUO (PERKARA NO : 254/PDT.G/2024/PN.DPS) BERBEDA DENGAN ALASAN DAN DASAR GUGATAN PADA PERKARA TERDAHULU (PERKARA NO : 79/PDT.G/2022/PN.DPS).**

- Bahwa kenyataannya alasan dan dasar gugatan perkara terdahulu (Perkara No : 79/Pdt.G/2022/PN.Dps) adalah Perjanjian Jual Beli No.14 Tahun 2016 tertanggal 16 Juni 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sedangkan dasar dan alasan gugatan pada perkara a quo (Perkara No : 254/PDT.G/2024/PN.Dps) adalah :

- 1) Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 3 Agustus 2010 antara Penggugat dengan Tergugat I;
- 2) Sahnya pembayaran lunas atas objek Perjanjian tertanggal 3 Agustus 2010 yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Rekening milik Tergugat II sebesar Rp.575.970.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- 3) Pembayaran uang untuk Penebusan Sertifikat Hak milik atas bidang Tanah dan Bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 di PT.BPR WAHYU NIRMALA yang dibayarkan oleh Penggugat sesuai permintaan Tergugat I sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- 4) Perbuatan Tergugat I yakni tidak melakukan segala proses administrasi terkait pendaftaran hak atas Tanah dan bangunan Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 (balik nama) menjadi atas nama Penggugat, menjual kepada Turut Tergugat I Objek Perjanjian tanggal 3 Agustus 2010 berupa Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri diatasnya terletak di Jln. Diponegoro, Gang VIII, Denpasar Selatan, Denpasar-Bali dihadapan Turut Tergugat II, Menempatkan Keterangan Palsu, Kedalam Akta Jual Beli Nomor 14/2016 di hadapan Turut Tergugat II;

c. **Diajukan oleh Pihak yang sama terhadap pihak yang sama pula.**

**BAHWA PADA KENYATAANNYA SUBYEK DARI PADA PERKARA TERDAHULU (PERKARA NO : 79/PDT.G/2022/PN.DPS) BERBEDA DENGAN SUBYEK PADA PERKARA A QUO (PERKARA NO : 254/PDT.G/2024/PN.DPS);**

Bahwa subyek hukum dalam gugatan pada perkara terdahulu (Perkara No.79/Pdt.G/2022/PN.Dps) adalah sebagai berikut :

- 1) Penggugat adalah Gede Aris Pratama Kusuma;
- 2) Tergugat I adalah Doni Sesa Yohanes;
- 3) Tergugat II adalah Adi Styono;
- 4) Tergugat III adalah Gresie Yuni Tokilov;
- 5) Tergugat IV adalah Richardo Marully Tokan;
- 6) Turut Tergugat I adalah I Putu Hamirtha, S.H.;
- 7) Turut Tergugat II adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

Sedangkan subyek hukum dalam gugatan a quo (perkara No : 254/Pdt.G/2024/PN.Dps), sebagai berikut :

- 1) Penggugat adalah Doni Sesa Yohanes;
- 2) Tergugat I adalah Adi Styono;

Halaman 38 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





- 3) Tergugat II adalah Gresie Yuni Tokilov;
- 4) Turut Tergugat I adalah Gede Aris Pratama Kusuma;
- 5) Turut Tergugat II adalah I Putu Hamirtha, S,H.;
- 6) Turut Tergugat III adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar;

d. Hubungan hukum diantara para pihak sama dengan hubungan hukum para pihak pada perkara lama;

**HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK PADA GUGATAN TERDAHULU (PERKARA NO : 79/PDT.G/2022/PN.DPS) TIDAK SAMA DENGAN HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK PADA GUGATAN A QUO (PERKARA NO : 254/PDT.G/2024/PN.DPS)**

- Bahwa hubungan hukum pada perkara lama yakni Perkara No : 79/Pdt.G/2022PN.Dps. antara Penggugat (Gede Aris Pratama Kusuma) dengan Tergugat I (Doni Sesa Yohanes) tidak ada hubungan hukum jual beli namun Doni Sesa Yohanes sebagai orang yang menguasai obyek perkara. Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II (Adi Styono) dan Tergugat III (Gresie Yuni Tokilov);
  - Bahwa hubungan hukum pada perkara a quo yakni perkara No : 254/Pdt.G/2024/PN.Dps., Penggugat (Doni Sesa Yohanes) adalah Pembeli Tanah dan bangunan rumah (obyek sengketa), sedangkan Tergugat I (Adi Styono) dan Tergugat II (Gresie Yuni Tokilov) adalah Penjual tanah yang telah menerima pembayaran lunas dari Penggugat; Bahwa berdasarkan uraian diatas, perkara a quo tidak memenuhi syarat sebagai gugatan Nebis In Idem sehingga eksepsi terkait Nebis In Idem sudah seharusnya ditolak;
5. Bahwa terhadap dalil-dalil lainnya dalam eksepsi dari Turut Tergugat III, tidak perlu Penggugat tanggap lebih lanjut karena tidak mendasar;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Turut Tergugat III telah mengajukan Duplik yang pada pokoknya : menyatakan tetap pada eksepsinya yang menyatakan bahwa : Turut Tergugat III pernah menjadi pihak dalam perkara sebelumnya yaitu Perkara Nomor : 79/Pdt.G/2022/PN.Dps dimana saat perkara tersebut sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat III tetap pada dalil-dalil mengenai eksepsi Nebis In Idem karena telah memenuhi ketentuan terkait objek, subjek, dan hubungan hukum antara objek, dan subjek hukum, yang mana telah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Bahwa mengenai subjek dalam perkara a quo telah Turut Tergugat III, sampaikan sebagaimana tersebut diatas, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah RI

Halaman 39 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 20 Mei 2002 telah memuat kaidah hukum “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem”, demikian pula berdasarkan Yurisprudensi MA RI No. 647/K/Sip/1973 yang menyatakan : “Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat III tersebut, Replik dari Kuasa Penggugat dan Duplik dari Kuasa Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Eksepsi adalah bantahan atau tangkisan yang diajukan oleh Tergugat terhadap gugatan Penggugat”. Eksepsi umumnya berkaitan dengan formalitas atau syarat-syarat gugatan, bukan berkaitan dengan pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam eksepsinya mengajukan tentang eksepsi Nebis In Idem. Bahwa “Menurut pendapat Sudikno Mertokusumo” yang dimaksud dengan asas Nebis In Idem, diartikan bahwa : “Hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama”;

Menimbang, bahwa unsur-unsur dari suatu Perkara dapat dikatakan Ne Bis in Idem adalah :

- Bahwa apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Adanya Putusan yang bersifat positif;
- Obyek dalam perkara gugatan adalah sama;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati perkara a quo bahwa terdapat eksepsi Nebis In Idem dimana setelah Majelis Hakim memperhatikan dan meneliti dalam SIPP (Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan) pada Pengadilan Negeri Denpasar, bahwa Perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/Pn.Dps dan perkara a quo No. 254/Pdt.G/2024/PN.Dps, pada intinya adalah mengenai sahnya perjanjian Pengikatan jual beli Nomor 9 tertanggal 5 Mei 2015, Perjanjian Pengosongan Nomor 11 tertanggal 5 Mei 2015, dan Akta Jual Beli Nomor 14/2016 terhadap Objek Sertifikat Hak Milik Nomor 6359/Pedungan. Sedangkan menurut Penggugat pada intinya mengenai Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 3 Agustus 2010 antara Penggugat dan Tergugat I atas objek yang sama dimana objek tersebut adalah tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359/Pedungan. Dimana dalam Perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN.Dps., telah diputuskan sebagai berikut :

“3. Menyatakan secara sah dan berkekuatan hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara a quo sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6359 atas nama GEDE ARIS PRATAMA yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar pada tanggal 21 Oktober 2009, dengan Surat Ukur Nomor 02187/Pedungan/2009 tanggal 21-10-2009, dengan luas 100 m<sup>2</sup> dengan nomor NIB.22.09.03.05.03407, serta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Gang;
- Sebelah Selatan : Tanah Hak Milik 03409;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Milik 03408;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik 03406;

Menimbang, bahwa dalam perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN Dps hubungan hukumnya adalah Peralihan Hak atas Tanah dari Adi Styono kepada Gede Aris Pratama telah terang dan jelas diputus dalam perkara tersebut tanggal 12 Desember 2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 16/PDT/2023/PT DPS tanggal 21 Februari 2023 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3819 K/Pdt/2023 tanggal 21 Desember 2023 yang dalam amarnya menyebutkan :

“2. Menyatakan bahwa “

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tertanggal 5 Mei 2015;
2. Perjanjian Pengosongan Nomor 11 tertanggal 5 Mei 2015;
3. Akta Jual Beli Nomor 14/2016 tertanggal 16 Juni 2016;

Yang kesemuanya dibuat di hadapan I PUTU HAMIRTHA, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah Kerja Kota Denpasar (Turut Tergugat I) adalah surat dan akta yang sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata bahwa disebutkan : “suatu perkara tidak dapat diperiksa untuk kedua kalinya”. Bahwa oleh karena perkara aquo Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps dan Perkara Nomor 79/Pdt.G/2022/PN.Dps., putus tanggal 12 Desember 2022, dimana menurut Majelis Hakim dan sesuai pula dengan Yurisprudensi MA RI Nomor 1226/K/Sip/2001 tanggal 20 Mei 2002, meskipun subyeknya ada perbedaan, tetapi objeknya sama dengan perkara terdahulu yang telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap, maka gugatan tersebut dapat dinyatakan Ne Bis In Idem;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1917 KUH Perdata disebutkan : “Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan”. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa

Halaman 41 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps



tuntutan didasarkan atas alasan yang sama lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan hukum yang sama pula”;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi MA RI No. 647/K/Sip/1973 disebutkan : “Ada atau tidaknya asas nebis in idem tidak semata mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap”;

Menimbang, bahwa dalam Surat Edaran MA RI (SEMA) Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Azas Nebis In Idem, menegaskan pula bahwa “dari tingkat Judex Factie sampai dengan tingkat Kasasi, agar azas Nebis In Idem dapat terlaksana dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda”, hal tersebut dikaitkan pula dengan SEMA RI Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Ne bis In Idem, diatur sebagai berikut : “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak, status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Denpasar), tentang Nebis In Idem dapat dikabulkan;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Nebis In Idem dari Turut Tergugat III sebagaimana tersebut diatas telah dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan tentang Pokok Perkara Gugatan Penggugat tersebut, maka untuk menjaga dan menghindari agar tidak terjadi tumpang tindih ataupun disparitas putusan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa cukup beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard), maka Penggugat sebagai pihak yang kalah maka patut dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini, (Vide Pasal 192 R.Bg);

Memperhatikan, Pasal 1320, Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-Pasal dalam R.Bg, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, SEMA No.3 Tahun 2002, SEMA No. 7 Tahun 2012, serta Peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.077.000,- (tiga juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis tanggal 21 November 2024, oleh kami, Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H., dan Tjokorda Putra Budi Pastima, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 19 Februari 2024, putusan tersebut pada hari **Rabu tanggal 4 Desember 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H., dan RR. Diah Poernomojekti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 4 Desember 2024, dibantu oleh I Made Wisnawa, S.H., Panitera Pengganti, pada Pengadilan Negeri tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

I Putu Agus Adi Antara S.H., M.H.

ttd

RR. Diah Poernomojekti, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Halaman 43 dari 44 Putusan Nomor 254/Pdt.G/2024/PN Dps





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

Panitera Pengganti,

ttd

I Made Wisnawa, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran .....	Rp	30.000,00
- Biaya Proses.....	Rp.	100.000,00
- Biaya Panggilan .....	Rp.	1.667.000,00
- Biaya Pemeriksaan Setempat..	Rp.	1.150.000,00
- Biaya penggandaan berkas.....	Rp.	40.000,00
- Biaya PNBP.....	Rp.	70.000,00
- Meterai .....	Rp.	10.000,00
- Redaksi .....	Rp.	10.000,00+
	Rp.	3.077.000,00

(Tiga juta tujuh puluh tujuh ribu rupiah )