



**PUTUSAN**

**Nomor 22/PDT/2025/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**Ida Ayu Made Alit Stiti**, Perempuan, Tempat/ tanggal lahir di Denpasar 29 Desember 1953, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Raya Jaya Giri V/17 Dps, Banjar Yangbatu Kangin, Desa Dangin Puri Kelod, Dangin Puri Kelod, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Gede Masa, S.H.,M.H., Dkk, Advokat yang berkantor pada Kantor Gede Masa, S.H.,M.H., di Jalan Astina Selatan No.11a, Gianyar, Bali. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2024, yang selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat**;

**L a w a n**

1. **Ida Bagus Made Widanu**, Laki-laki, Lahir di Denpasar, Tanggal 19 Februari 1959, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Letda Kajeng, Nomor 9, Denpasar, Banjar/Lingkungan Yangbatu Kangin, Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
2. **Ida Ayu Rupadani**, Perempuan, Lahir di Denpasar, Tanggal 1 Desember 1972, Agama Hindu, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat Tinggal di Jalan Letda Kajeng, Nomor 9 Denpasar, Banjar/Lingkungan Yangbatu Kangin, Desa Dangin Puri Kelod,

*Halaman 1 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II; Terbanding I maupun Terbanding II memberikan kuasa kepada Mangasi Simangunsong, S.H., Dkk, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum (Advocates And Legal Consultant) Mangasi Simangunsong, S.H & Partners, yang beralamat di Jln Pulau Singkep No.90, Pedungan Denpasar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2025, yang selanjutnya disebut sebagai Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara berturut-turut:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 22/PDT/2024/PT DPS tanggal 15 Januari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara dalam tingkat banding;
2. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 22/PDT/2025/PT DPS tanggal 15 Januari 2025 tentang hari dan tanggal sidang;
3. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### **DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 2 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.012.000,00 ( Satu juta dua belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps diucapkan secara elektronik pada tanggal 9 Desember 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar, atas putusan tersebut pada tanggal 16 Desember 2024 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 193/Akta Pdt.Banding/2024/PN Dps tanggal 16 Desember 2024. Terhadap permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 16 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding secara elektronik tertanggal 16 Desember 2024 dan selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 17 Desember 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding semula Para Tergugat melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 13 Januari 2025, selanjutnya kontra memori banding tersebut diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Januari 2025;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberitahukan secara elektronik untuk memeriksa berkas (*inzage*) perkara banding sebelum berkas perkara tersebut dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Denpasar, masing-masing pada tanggal 23 Desember 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor

*Halaman 3 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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

774/Pdt.G/2024/PN Dps yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 9 Desember 2024, dengan dihadiri oleh para pihak secara elektronik melalui E-Court pada Sistim Informasi Pengadilan Negeri Denpasar, kaitannya dengan Akta Permohonan Banding Nomor 193/Akta.Pdt.Banding/2024/PN Dps. tertanggal 16 Desember 2024, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat diajukan pada tanggal 16 Desember 2024 melalui E-Court, berdasarkan keadaan tersebut sesungguhnya permohonan banding telah diajukan masih dalam tenggang waktu yang belum melampaui batas waktu 14 (empat belas) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) *Rbg (Rechtsreglemen Buitengewesten)* jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik jo Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Tehnis Adminstrasi Perkara dan Persidangan perkara perdata secara Elektronik. Dengan demikian permohonan banding Pembanding semula Penggugat telah diajukan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang undang, karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam Memori Banding pada pokoknya keberatan dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 dengan mengemukakan hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pembanding menggugat Tergugat I dan II dengan alasan bahwa tanah hak milik Pembanding dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan II (Para Terbanding) sebab tanah sengketa benar-benar milik Pembanding yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01981 Desa Dangin Puri Kelod atas nama IDA AYU MADE ALIT STITI yang dalam persidangan disebut sebagai bukti surat yang diberi tanda P.2

Halaman 4 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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

maka secara hukum Pembanding mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Tergugat I dan II (Terbanding I dan Terbanding II);

- Bahwa gugatan Pembanding sudah lengkap sebab yang ditarik sebagai pihak dalam perkara tersebut sudah tepat yaitu Tergugat I dan II (Terbanding I dan Terbanding II) karena secara fakta Tergugat I dan II yang menguasai tanah sengketa milik Pembanding tanpa ijin dari Pembanding;
- Bahwa surat gugatan Pembanding tidaklah Ne Bis In Idem sebab objek, subjek dalam perkara tersebut sudah berbeda dengan perkara Nomor 547/PDT.G/2021/PN.Dps Jo Nomor 212/PDT/2021/PT. DPS Jo Nomor 3663 K/PDT/2022 Jo Nomor 1155 PK/PDT/2023 yang dalam persidangan perkara Nomor 774/PDT.G/2024/PN.Dps dipakai sebagai alat bukti yang diberi kode atau tanda P.3, P.4, P.5, dan P.6 dimana bukti-bukti tersebut oleh Pengadilan Negeri Denpasar tidak dipertimbangkan atau diteliti secara menyeluruh dan objektif sehingga putusannya tidak mencerminkan kebenaran menurut hukum.;

Berdasarkan alasan tersebut Pembanding semula Penggugat mohon agar Majelis Hakim Tingkat banding memutus sebagai berikut

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor 01981, Desa Dangin Puri Kelod, luas 683 M2 atas nama IDA AYU MADE ALIT STITI dengan batas batas:
  - Sebelah utara : Nyoman Retog dan I Ketut Sura
  - Sebelah Timur : Nyonya Sherlya
  - Sebelah selatan : Mentok
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Letda KajengAdalah tanah milik Penggugat (IDA AYU MADE ALIT STITI:)
3. Menyatakan Akta jual beli Nomor: 263/2019 tanggal 6 Agustus 2019 antara AYU OKA STITI DA AYU OKA ASTITI sebagai penjual dan IDA AYU MADE ALIT STITI sebagai pembeli yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I MADE WIDIADA, SH adalah sah dan mengikat ;

Halaman 5 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I (IDA BAGUS MADE WIDANU) dan Tergugat II (IDA AYU PUTU RUPADANI) menempati tanah sengketa tanpa ijin atau persetujuan Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.;
5. Menyatakan sita jaminan yang diletakan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.;
6. Menghukum Tergugat I dan II atau siapapun juga yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan II untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam Keadaan lasia bilamana perlu dalam pelaksanaanya dengan bantuan yang berwajib (polisi).;
7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil sejumlah Rp 1.756.500.000 (Satu milyar tujuh ratus lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian inmateriil sejumlah Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar) kepada Penggugat seketika dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I dan II menempuh upaya hukum.;
9. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim Tingkat banding memutus sebagai berikut :

- A. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
- B. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps. tanggal 9 Desember 2024;
- C. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, Berita Acara Persidangan beserta salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori

Halaman 6 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori Banding Para Terbanding semula Para Tergugat serta memperhatikan dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan serta surat-surat terlampir yang berkaitan dengan perkara ini, dipertimbangkan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, memperhatikan alasan keberatan dalam eksepsi yang berkaitan dengan eksepsi *Error in Persona* dan eksepsi *Plurium litis consortium*, Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui pertimbangan dalam putusan Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps, karena pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam eksepsi tersebut;

Menimbang, terkait dengan eksepsi *Ne bis in idem* Majelis Hakim tingkat pertama menilai bahwa berdasarkan bukti bertanda P-2 sampai dengan P- 6 yang bersesuaian dengan bukti bertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-4, yaitu berdasarkan putusan Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 31 Mei 2021 juncto putusan tingkat banding Nomor 212/PDT/2021/PT DPS tanggal 30 Desember 2021 juncto putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 juncto putusan Peninjauan Kembali Nomor 1155 PK/Pdt/2023 tanggal 29 November 2023 kaitannya dengan perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dari segi objek perkara, subjek dan materi gugatan adalah sama dan memenuhi syarat adanya *Nebis in idem*;

Menimbang, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dalam penilaian perkara *Ne bin in idem* tersebut. Setelah mencermati perkara perdata sebagaimana dalam putusan Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 31 Mei 2021 juncto putusan tingkat banding Nomor 212/PDT/2021/PT DPS tanggal 30 Desember 2021 juncto putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 juncto putusan Peninjauan

Halaman 7 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Nomor 1155 PK/Pdt/2023 tanggal 29 November 2023, dari segi subjek dan objek perkara dapat dipandang serupa karena Pembanding semula Penggugat dalam perkara ini adalah selaku Tergugat II dalam perkara Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps, selanjutnya Terbanding I semula Tergugat I dalam perkara ini adalah sebagai Penggugat II dalam perkara Nomor 547/Pdt.G/2021/PN. Objek sengketa dalam gugatan Pembanding semula Penggugat berupa tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 01981 seluas 683 M2, sedangkan dalam perkara Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps Sertifikat Hak Milik Nomor 01981 seluas 683 M2, hanya sebagian dari seluruh objek sengketa dalam perkara tersebut. Sekalipun subjek dan objek serupa namun substansi gugatan atau dasar tuntutan hak gugatan tersebut sangat berbeda. Dalam perkara perdata gugatan Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps dasar tuntutan hak adalah atas dasar tuntutan waris terhadap harta peninggalan, sedangkan dalam gugatan Pembanding semula Penggugat, tuntutan hak adalah atas dasar kepemilikan yang diperoleh melalui jual beli tanah yang masih dikuasai Para Terbanding semula Para Tergugat. Pasal 1917 KUH Perdata mensyaratkan bahwa penilaian *Ne bis in Idem* tidak sekedar adanya pihak dan objek gugatan yang sama tetapi tuntutan hak dalam gugatan harus berdasarkan pada alasan yang sama dan dalam hubungan yang sama. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi tersebut dipandang tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, terhadap materi eksepsi *Obscuur libel*, menurut Majelis tingkat banding juga tidak beralasan karena dalil gugatan telah jelas tentang objek sengketa dan jelas pula alasan tuntutan hak, demikian pula petitum gugatan telah sesuai dengan dalil gugatan, karena itu alasan eksepsi tersebut ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, memperhatikan seluruh dokumen persidangan yang telah terupload dalam Sistim Informasi Perkara Pengadilan Negeri Denpasar

*Halaman 8 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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

melalui persidangan perkara Nomor 774/Pdt.G.2024/PN Dps maka diperoleh suatu keadaan bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01981/Desa Dangin Puri Kelod Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar tepatnya di Jalan Letda Kajeng Nomor 9, seluas 683 M2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama IDA AYU MADE ALIT STITI dengan batas utara tanah Nyoman Retog dan I Ketut Sura, sebelah timur tanah Ny. Sherlya, sebelah barat jalan Raya Letda Kajeng dan selatan mentok;

Menimbang, dalil pokok gugatan adalah bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah di Desa Dangin Puri Kelod Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar tepatnya di Jalan Letda Kajeng Nomor 9, seluas 683 M2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi). Bahwa tanah tersebut diperoleh dari hasil pembelian dari Ida Ayu Oka Astiti yang Akta jual beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I Made Widiada, SH pada tanggal 6 Agustus 2019. Bahwa Tanah hasil pembelian tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalil bantahan Para Terbanding semula Para Tergugat adalah bahwa objek sengketa adalah sebagian dari tanah milik leluhur Terbanding I semula Tergugat I seluruhnya seluas 1.650 M2 pipil Nomor 198 persil 25 tercatat atas nama Ida Peranda Wayan Tjarik almarhum. Bahwa tanah tersebut telah dikonversi atas dasar waris oleh Ida Ayu Oka Astiti sehingga terbit SHM Nomor 770 tanggal 26 Mei 1992, selanjutnya dipecah menjadi SHM Nomor 01981 seluas 683 M2 dan SHM Nomor 01982 seluas 717 M2 seluruhnya atas nama Ida Ayu Oka Astiti. Bahwa kemudian SHM Nomor 01981 seluas 683 M2 telah dijual kepada Pembanding semula Penggugat, karena itu perbuatan Ida Ayu Oka Astiti yang telah mengkonversi dan menjual tanah sengketa kepada Penggugat adalah juga perbuatan melawan hukum;

Menimbang, untuk membuktikan dalil gugatan Pembanding semula Penggugat mengajukan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-8 dan 2 (dua) orang

*Halaman 9 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi, sebaliknya Para Terbanding semula Para Tergugat dalam membuktikan dalil bantahan mengajukan bukti bertanda T.I.II-1 sampai dengan bukti T.I.II-13 serta 3 (tiga) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli;

Menimbang, bukti bertanda P-3 sampai dengan P-6 adalah sama dengan bukti bertanda T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-4 yaitu putusan Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 31 Mei 2021(bukti P-3/T.I.II-1) jo putusan tingkat banding Nomor 212/PDT/2021/PT DPS tanggal 30 Desember 2021 (bukti P-4/T.I.II-2) jo putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 (bukti P-5/T.I.II-3) jo putusan Peninjauan Kembali Nomor 1155 PK/Pdt/2023 tanggal 29 November 2023 (bukti P-6/T.I.II-4);

Menimbang, berdasarkan bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 265/2019 tanggal 6 Agustus 2019 dan keterangan Saksi Ni Putu Dewi Satyawati, SE dan Saksi I Gusti Ngr Bgs Ekayana Putra adalah benar telah terjadi jual beli tanah yang terletak di Desa Dangin Puri Kelod Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar tepatnya di Jalan Letda Kajeng Nomor 9, seluas 683 M2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) dari Ida Ayu Oka Astiti selaku penjual kepada Ida Ayu Made Alit Stiti selaku pembeli yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Made Widiada, SH. Selanjutnya peralihan hak tersebut dikukuhkan dengan bukti bertanda P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 01981/Desa Dangin Puri Kelod atas nama Ida Ayu Made Alit Stiti;

Menimbang, berdasarkan hasil pemeriksaan lokasi objek sengketa sebagaimana Berita Acara Persidangan tertanggal 27 September 2024 adalah benar objek sengketa sebagaimana dalil gugatan dan benar dikuasai oleh Para Terbanding semula Para Tergugat. Berdasarkan bukti-bukti Pembanding semula Penggugat dan hasil pemeriksaan objek sengketa maka dalil pokok gugatan tentang kepemilikan tanah atas dasar jual beli dan masih dikuasai oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat;

Halaman 10 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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)



Menimbang, terhadap dalil bantahan Para Terbanding semula Para Tergugat, mencermati bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 berupa putusan Nomor 547/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 31 Mei 2021 *juncto* putusan tingkat banding Nomor 212/PDT/2021/PT DPS tanggal 30 Desember 2021 *juncto* putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 *juncto* putusan Peninjauan Kembali Nomor 1155 PK/Pdt/2023 tanggal 29 November 2023, maka dalil bantahan tersebut juga merupakan dalil gugatan atas dasar waris terhadap objek sengketa yang didalilkan sebagai harta peninggalan leluhur Terbanding I semula Tergugat I. Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 dalil gugatan tersebut dinyatakan ditolak dengan pertimbangan bahwa dalil gugatan yang diajukan sebagai dasar tuntutan hak waris tidak lagi dapat menuntut hak atas tanah yang diperoleh dari pembelian atas dasar Sertifikat hak atas tanah apabila dalam waktu 5 (lima) tahun tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke Pengadilan atas penguasaan berdasarkan sertifikat tanah tersebut sebagaimana Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Oleh karena peralihan hak atas tanah kepada Pemanding semula Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01981 Surat Ukur tanggal 22 April 2016 atas nama Ida Ayu Oka Astiti yang juga berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 770, GS Nomor 4012/1992 tanggal 26 Mei 1992, tidak lagi dapat dituntut berdasarkan dalil kewarisan atas harta peninggalan leluhur, maka dengan sendirinya dalil bantahan Para Terbanding semula Para Tergugat atas dalil gugatan penggugat adalah tidak beralasan dan tanpa mempertimbangkan bukti lainnya dipandang bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, berdasarkan bukti P-5 dan P-6 berupa putusan Kasasi Nomor 3663K/Pdt/2022 tanggal 26 Oktober 2022 *juncto* putusan Peninjauan Kembali Nomor 1155 PK/Pdt/2023 tanggal 29 November 2023 telah dipertimbangkan pula bahwa Tergugat II Ida Ayu Made Alit Stiti (pemanding

Halaman 11 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Penggugat) adalah dipandang sebagai pembeli yang beritikad baik dan sesuai dengan rumusan Kamar Perdata (SEMA Nomor 7 Tahun 2012 *juncto* SEMA Nomor 5 Tahun 2014 *juncto* SEMA Nomor 4 Tahun 2016 terhadap pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena status hukum Pembanding semula Penggugat telah jelas dalam bukti P-5 dan P-6 sebagai pembeli yang beritikad baik dan berhak memperoleh perlindungan hukum, maka demi kepastian hukum dan keadilan, petitum pada angka 2,3,4 dan 6 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, oleh karena tidak terdapat tindakan lanjutan atas permintaan sita jaminan atas tanah sengketa dan pula tidak terdapat alasan mendesak berkait dengan petitum putusan dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum, maka petitum angka 5 dan angka 8 tidak beralasan dan ditolak;

Menimbang, terhadap petitum angka 7 berupa permintaan kerugian materil dan in materil menurut Majelis Hakim tingkat banding adalah berlebihan dan tidak beralasan karena tuntutan hak kepemilikan telah direalisasikan dalam petitum angka 6;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan diatas maka gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya. Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan tingkat banding mengadili sendiri dengan amar putusan dibawah ini;

Menimbang, oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat sebagai pihak yang yang tidak dapat membuktikan dalil bantahan, maka berdasarkan pasal 192 Rbg Para Terbanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan untuk tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Halaman 12 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT 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

Mengingat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, R.Bg. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Secara Elektronik di Pengadilan *juncto* Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 363/KMA/SK/XII/2022 tentang Petunjuk Teknis Administrasi dan Persidangan Perkara Perdata, Perdata Agama, dan Tata Usaha Negara di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 774/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 9 Desember 2024 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di Desa Dangin Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor 01981, Desa Dangin Puri Kelod, luas 683 M2 atas nama : IDA AYU MADE ALIT STITI dengan batas batas :

- Sebelah utara : Nyoman Retog dan I Ketut Sura

Halaman 13 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Nyonya Seherlya
- Sebelah selatan : Mentok
- Sebelah Barat : Jalan Raya Letda Kajeng

Adalah tanah milik Penggugat;

3. Menyatakan Akta jual beli Nomor : 263/2019 tanggal 6 Agustus 2019 antara AYU OKA ASTITI IDA AYU OKA ASTITI sebagai penjual dan IDA AYU MADE ALIT STITI sebagai pembeli yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) I MADE WIDIADA, SH adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah sengketa tanpa ijin atau persetujuan Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan II atau siapapun yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan II untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan lasia dan bilamana perlu pelaksanaannya dengan bantuan pihak yang berwajib;
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Senin, tanggal 3 Februari 2025 oleh kami yang terdiri dari Abdul Halim Amran, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Cening Budiana, S.H., M.H. dan Dr Frida Ariyani, S.H., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan secara elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh I Made Darmajaya S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan putusan tersebut telah dikirim

Halaman 14 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS



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

secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Denpasar pada  
hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Cening Budiana, S.H.,M.H.

Abdul Halim Amran, S.H., M.H.

Ttd.

Dr Frida Ariyani, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd.

I Made Darma Jaya, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00
2. Redaksi ..... Rp 10.000,00
3. Pemberkasan .....Rp 130.000,00
- Jumlah ..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 15 dari 15 hal, Putusan Nomor 22/PDT/2025/PT DPS