



P U T U S A N

Nomor 36/PDT/2025/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

- 1. LYA YUANIETA MUSTAFA**, bertempat tinggal di Desa Gedangan RT 003 RW 001 Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, Gedangan, Welahan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
- 2. ELA SINTYA MUSTAFA**, bertempat tinggal di Desa Gedangan RT 003 RW 001 Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, Gedangan, Welahan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula sebagai Tergugat II;
- 3. EKA PRASETYA MUSTAFA**, bertempat tinggal di Kampung Pelangi Blok C Nomor 19 Desa Pendosawalan RT 025 RW 009 Kecamatan Kalinyamatan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding III semula Tergugat III;
- 4. VIVI IRMADHONA MUSTAFA**, bertempat tinggal di Desa Teluk Wetan RT 014 RW 002 Kecamatan Welahan Kabupaten Jepara, Jawa Tengah;
Selanjutnya disebut sebagai Pembanding IV semula Tergugat IV;

dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat IV diwakili oleh Dr. Aryas Adi Suyanto, S.H., M.M., CLA, Louis Maria Suwarsono, S.H., M.H., Budi Antoro, S.H., M.H., Wiyogo, S.H. seluruhnya Advokat yang

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor Lembaga Bantuan Hukum Kresna (Kebersamaan Rakyat Seluruh Nusantara) beralamat di Jalan Palgunadi Selatan 40 RT 09 RW 03, Kelurahan Bulu Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah dan berdomisili elektronik di *lbh.kresna2022@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Desember 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara, selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pembanding semula Para Tergugat;

LAWAN

ALI SODIQIN, bertempat tinggal di Desa Gedangan RT 003, RW 001 Kecamatan Welahan, Kabupaten Jepara, Jawa Tengah; dalam hal ini diwakili oleh Ahmad Triswadi, S.E., S.H., M.H, Advokat yang berkantor di Kantor Advokat/Konsultan Hukum Ahmad Triswadi, S.E., S.H., M.H. & Rekan beralamat di Jalan KHR. Asnawi Nomor 7, Desa Krandon, RT 002, RW 002 Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah dan berdomisili elektronik di *ahmadtriswadi@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Maret 2024 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jepara;

Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 36/PDT/2025/PT SMG tanggal 14 Januari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa tanggal 2 Desember 2024 beserta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara

Halaman 2 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa tanggal 2 Desember 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah seluas ± 99 M² dari keseluruhan luas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 160 seluas 198 M² atas nama Ali Mustofa, dengan batas– batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Sungai;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Alm. Ali Mustofa – Alm. Istiqomah;
 - Sebelah Selatan : Tanah Negara;
 - Sebelah Barat : Tanah milik Haryono;adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.375.000,00 (satu juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jepara diucapkan pada tanggal 2 Desember 2024, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat, telah diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 2 Desember 2024, terhadap Para Tergugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa tanggal 16 Desember 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jepara dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawannya tanggal 16 Desember

Halaman 3 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG



2024. Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Jepara tanggal 20 Desember 2024;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada pihak lawannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Jepara pada tanggal 27 Desember 2024, oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding tertanggal 2 Januari 2025, yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Para Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Jepara tanggal 3 Januari 2025;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) kepada para pihak yang berperkara masing-masing pada tanggal 20 Desember 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN.Jpa, yang telah dibacakan putusannya pada tanggal 2 Desember 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Pembanding I dahulu Tergugat I, Pembanding II dahulu Tergugat II, Pembanding III dahulu Tergugat III, dan Pembanding IV dahulu Tergugat IV untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terbanding dahulu Pengugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak bisa diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut di atas, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa tanggal 2 Desember 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa setelah membaca, mencermati dan mempelajari dengan seksama berkas perkara secara keseluruhan dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa tanggal 2 Desember 2024 serta dihubungkan dengan memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat maupun kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi memberi pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat mengenai nama pihak Tergugat IV bernama VIVI IRMADHONA MUSTAFA adalah tidak sesuai dengan KTP karena yang benar adalah VIVI FIRMADHONA MUSTAFA, atas hal tersebut setelah Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti salinan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa benar dalam identitas pihak di halaman 2 putusan tertulis VIVI IRMADHONA MUSTAFA sebagai pihak Tergugat IV, akan tetapi didalam uraian posita halaman 3 tertulis anak kedua VIVI FIRMADHONA MUSTAFA, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa hal tersebut terjadi adalah karena

Halaman 5 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG

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

kesalahan pengetikan saja dan tidak membuat gugatan cacat formil dan membatalkan putusan;

Menimbang, bahwa mengenai “keberatan dalam pembuatan jual beli dengan kop Surat Desa Gedangan, Kecamatan Welahan, Kabupaten Jepara seharusnya digunakan untuk kepentingan kedinasan sedangkan untuk jual beli telah diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang intinya bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, dan berdasarkan Pasal 5 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya seorang Camat yang diperbolehkan menjadi PPAT Sementara, jika di suatu wilayah tersebut belum cukup PPAT untuk membantu transaksi jual beli tanah, sehingga Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah tidak memenuhi syarat jual beli, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, oleh karenanya jual beli tersebut tidak mempunyai dasar hukum sehingga Terbanding tidak memiliki alas hak kepemilikan dan tidak dapat memiliki sebagian obyek sengketa dimaksud dan saksi saksi yang diajukan Terbanding semula Penggugat tidak ada persesuaian antar saksi dengan saksi lain yang hadir dipersidangan”;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 665K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980 bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT, sehingga Pengadilan Tinggi berpendapat sejak ditanda tangani jual beli atas tanah sengketa antara Terbanding semula Penggugat dengan alm Ali Mustofa dan alm. Istiqomah (orang tua Para Pembanding semula Para Tergugat) sebagaimana bukti P – 4 atas sebagian dari tanah sengketa seluas 99 meter persegi dalam bukti P – 2 = T – 1 Sertifikat Hak Milik Nomor 160 atas nama Ali Mustofa tanggal 23 Maret 2002, Surat Ukur Nomor 30/GDGN/1999 tanggal 15 Nopember 1999 luas 198 meter persegi dan telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan seluas 99 meter persegi sejak tahun 2017 sampai

Halaman 6 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG

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)



dengan tahun 2023 sebagaimana bukti P- 5 sampai dengan P – 12, maka telah ternyata bahwa peralihan hak milik atas tanah sengketa sudah dibayarkan kewajiban pajaknya oleh Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa tentang sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta pejabat itu hanyalah sebagai alat bukti. Sebagaimana Putusan MA tanggal 4 April 1978 Nomor 126 K/Sip/1976;

Menimbang, bahwa pengertian pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi antara lain jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa /Lurah setempat, tanah yang dijual adalah benar milik penjual, penjual adalah orang yang berhak untuk menjual, dan dibeli dengan harga yang wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya Itikad baik tersebut tidak hanya mengacu kepada itikad baik para pihak, tetapi harus pula mengacu kepada nilai-nilai yang berkembang dalam masyarakat, sebab itikad baik merupakan bagian dari masyarakat. Itikad baik ini akhirnya mencerminkan standar keadilan dan kepatutan masyarakat, karena ada hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak yang secara dinyatakan dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena pembelian obyek sengketa oleh Terbanding semula Penggugat telah dilakukan dengan memenuhi persyaratan di atas, maka Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Perjanjian Jual Beli tanah sengketa antara Terbanding semula Penggugat dengan alm. Mustofa dan alm Istiqomah yang dilaksanakan didepan Kepala Desa pada tanggal 5 Juli 2013 adalah sah, dan oleh karena penjual alm Mustofa dan alm. Istiqomah sudah meninggal dunia, maka para Pembanding semula Para Tergugat selaku ahli waris almarhum harus menyerahkan tanah sengketa kepada Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam perkara *a quo* telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama secara seksama dan lengkap, sedangkan alasan-alasan yang termuat dalam memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat ternyata tidak ada



hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga tidak cukup beralasan menurut hukum untuk membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang dijadikan dasar dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, karena telah menilai fakta-fakta serta menerapkan pembuktian dengan tepat dan benar semua keadaan yang terungkap dipersidangan, sehingga pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan dan pendapatnya sendiri dalam mengadili dan memutus perkara ini ditingkat banding, dan dengan demikian maka putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa, tanggal 2 Desember 2024 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka kontra memori banding pihak Terbanding semula Penggugat beralasan untuk diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka kepada Para Pembanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat;

Halaman 8 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 51/Pdt.G/2024/PN Jpa, tanggal 2 Desember 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Senin tanggal 20 Januari 2025, oleh kami Dedeh Suryanti, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Jahuri Effendi, S.H. dan Elly Endang Dahliani, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan dihadiri kedua Hakim Anggota serta dibantu Aini Zulfah, S.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jepara pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd.

ttd.

Jahuri Effendi, S.H.

Dedeh Suryanti, S.H., M.H.

ttd.

Elly Endang Dahliani, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Aini Zulfah, S.H.

Halaman 9 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG

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

Biaya Perkara :

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | : Rp. 10.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses | : <u>Rp130.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) | |

Halaman 10 dari 10 halaman Putusan Nomor 36/PDT/2025/PT SMG