



Untuk Dinas.

P U T U S A N
Nomor 148/PDT/2024/PT SMG
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Wahyu Rita Netie Sulistyodari Binti (alm) Sutiknyo, Umur : 45 tahun,

Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat tinggal : Desa Pasucen RT. 03 RW. 04 Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SUTRISNO, S.H., M.H., 2. INDRA PARITO UTOMO, S.H.I., M.H.I. 3. ANTONIUS ADITYA PRATAMA, S.H. Semuanya Advokat , Alamat Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum “ SUTRISNO DAN REKAN “, Jalan Zebra Tengah No. 23 Semarang 50192 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Pebruari 2024 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 21 Pebruari 2024;

2. Sri Endah Prabandini Binti (alm) Sutiknyo, Umur :39 tahun, Jenis

Kelamin : Perempuan, Tempat tinggal : Desa Sarirejo RT. 06 RW. 08, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kendal, Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. SUTRISNO, S.H., M.H., 2. INDRA PARITO UTOMO, S.H.I., M.H.I. 3. ANTONIUS ADITYA PRATAMA, S.H. Semuanya Advokat , Alamat Kantor Advokat Dan Konsultan Hukum “ SUTRISNO DAN REKAN “, Jalan Zebra Tengah No. 23 Semarang 50192 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Pebruari 2024 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 21 Pebruari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding semula sebagai Terlawan I dan II;

Halaman 1 dari 9 Putusan No. 148 Pdt / 2024/ PT SMG



Lawan

Indah Wahyu Sulistyowati, S.E., dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Direktur PT. ARISHA MECCA PERDANA, berkedudukan di Ruko Jati Agung No. 9-10, Jl. Pratomo No. 1 Kabupaten Pati, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. ARISHA MECCA PERDANA dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. NURSID WARSONO SETIAWAN, S.H., M.H. Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum **Dr. NURSID WARSONO SETIAWAN, S.H., M.H. & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan Ki Ageng Wiropadi RT. 05 RW. 05 Pasucen, Kode Pos 59153, Telp. 081 225 749 80, Email: nursid.advokat@gmail.com & nursid1967@gmail.com. Trangkil - Pati, berdasarkan surat kuasa khusus Surat Kuasa Khusus Nomor: 085/SK.KHS/ADV/PDT/VIII/2023 tertanggal 24 Agustus 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 11 September 2023 dengan Register Nomor W12.U10/358/HK.00/9/2023 ; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Pelawan;

Dan

- 1. PT. Cundo Manik**, berkedudukan di Jalan Brigjen Dharsono Manunggal No. 2 RT. 01 RW. 04 Kelurahan Kedawung, Kecamatan Kedawung, Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada **1. MOCH. SHOFIYUL ALBAB,S.H., 2. AHMAD NAJIB,S.H.**, Keduanya Advokat/Pengacara pada **KANTOR HUKUM SHOFIYUL ALBAB,S.H., & PARTENRS** yang beralamat Kantor di Dukuh Mandiagung RT. 04 RW. 02 Desa Wonoagung, Kecamatan Karangtengah, Kabupaten Demak berdasarkan Surat Kuasa tanggal 11 Oktober 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati tanggal 11 Oktober 2023, Nomor

Halaman 2 dari 9 Putusan No. 148/ Pdt / 2024 / PT SMG



W12.U10/448/HK.0010 /2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I;

2. **Pemerintah Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati**, berkedudukan di Jl. Pati- Tayu Km. 11 Kode Pos 59153;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;

3. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati**, berkedudukan di Jalan Raya Pati- Kudus Km. 3,5 Pati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Lulus Yuswardono Prasetyanto, S.SiT., S.H.** Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, dan kawan- kawan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 2197/SKU-33.18.MP.02.02/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tentang penunjukan Majelis Hakim perkara no 148/PDT/2024/PT SMG tanggal 1 April 2024 untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
2. Penetapan Majelis Hakim tentang hari sidang Nomor 148/PDT/2024/PT SMG, tanggal 1 April 2024;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63 / Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II untuk seluruhnya ;

Halaman 3 dari 9 Putusan No. 148 Pdt / 2024/ PT SMG



DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar (*all goed opposant*);
3. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00035/Desa Pasucen, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 Januari 2016 Nomor: 01222/Pasucen/2016 seluas 17.000 m² (tujuh belas ribu meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 11.11.21.03.01247 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Bumi Dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 33.18.210.004.005- 0131.0 terletak di Desa Pasucen, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Sungai;
 - Sebelah Timur : Tanah Mat Rondi dan Ratman;
 - Sebelah Selatan : Tanah Harso, Jomo, Narso, Sukawi, Muhadi, Sukar, Haris, Jupri dan Tanah Ngarno;
 - Sebelah Barat : Sapawi, Ngarobi, Paeman, Haris, Ngarno dan Samhadi;adalah milik Pelawan (PT. ARISHA MECCA PERDANA);
4. Menyatakan bahwa peletakan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan permohonan eksekusi atas Putusan Perkara Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Pti., yang dimohonkan Eksekusi oleh Para Terlawan tidak dapat dilaksanakan (*non - executable*) karena tanah objek sengketa yang dimohonkan Eksekusi tersebut adalah milik Pelawan (PT. ARISHA MECCA PERDANA);
6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 49/Pdt.G/2021/PN.Pti tanggal 20 September 2021 adalah putusan yang *non - executable*;

Halaman 4 dari 9 Putusan No. 148/ Pdt / 2024 / PT SMG



7. Menghukum Para Terlawan dan Para Turut Terlawan untuk mentaati isi putusan;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.177.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);
9. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati yang menyatakan bahwa pada tanggal 21 Februari 2024 diajukan oleh Para Pembanding semula Terlawan I dan II, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pati Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Terlawan I dan II tanggal 28 Pebruari 2024, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada semua pihak yang berperkara masing-masing pada tanggal 28 Pebruari 2024;

Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Pelawan tertanggal 6 Maret 2024, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada semua pihak yang berperkara masing-masing pada tanggal 6 Maret 2024;

Membaca, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Pti telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk mempelajari / memeriksa berkas perkara (*Inzage*) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding masing-masing pada tanggal 6 Maret 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Terlawan I dan II telah diajukan secara elektronik (*E-Court*) melalui Systeem Informasi Penelusuran Perkara pada Pengadilan Negeri Pati terhadap putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63/ Pdt/G/2023 /PN Pti

Halaman 5 dari 9 Putusan No. 148 Pdt / 2024/ PT SMG



tanggal 12 Februari 2024 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Pemanding semula Terlawan I dan Terlawan II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Pati telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan penilaian pembuktian terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan ;
2. Menolak gugatan perlawanan pihak ketiga dari Pelawan untuk seluruhnya.

Menimbang bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Pelawan pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding I / Terlawan I dan Pemanding II / Terlawan II untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan banding dari Pemanding I / Terlawan I dan Pemanding II / Terlawan II tidak dapat diterima;;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati nomor 63/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding I / Terlawan I dan Pemanding II/Terlawan II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 12 Februari 2024, memori banding dari Para Pemanding semula Terlawan I dan Terlawan II dan kontra memori banding dari Terbanding semula Pelawan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan majelis tingkat pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap sebidang tanah perumahan seluas 17000 m2 yang terletak didesa Pasucen , Kecamatan Trangkil , Kabupaten Pati dengan bukti kepemilikan SHGB nomor 00035/desa Pasucen atas nama PT Arisha Mecca Perdana yang membeli dari Eko Eri Budiarti

Halaman 6 dari 9 Putusan No. 148/ Pdt / 2024 / PT SMG



dengan akta jual beli 370/ 2019 tanggal 30 April 2019 , dihadapan Notaris - PPAT Christiana, SH ,sehingga jual beli tanah tersebut telah memenuhi syarat syarat syahnya jual beli tanah yaitu syarat terang dan tunai dan dilakukan dihadapan pejabat pembuat akte tanah , sehingga Terbanding semula Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik dan patut untuk dilindungi, yang sebelumnya dari gugatan nomor 49/ Pdt.G/ 2021/ PN Pti tanggal 20 September 2021 yang menimbulkan terbitnya Permohonan Eksekusi Nomor 7/Pdt.Eks/2023/ PN Pti ,yang mana dalam gugatannya Terbanding semula Pelawan tidak diikutkan sebagai pihak dalam perkara tersebut ,padahal dari bulan September tahun 2019 Terbanding semula Pelawan sudah memiliki tanah obyek sengketa tersebut , kemudian dari hal tersebut Terbanding semula Pelawan mengajukan gugatan perlawanan dalam nomor 63/ Pdt. G/ 2023/ PN Pti yang putusannya Terbanding semula Pelawan dalam hal ini sebagai Pelawan yang baik dan benar dan berkepentingan dengan obyek sengketa dari hal tersebut diatas Majelis Tingkat Banding berpendapat Terbanding semula Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang berhak terhadap obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian majelis tingkat banding mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk dijadikan pertimbangan hukum tersendiri dalam putusan tingkat banding.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan menanggapi memori banding dari Para Pemanding semula Terlawan I dan Terlawan II , dimana menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memeriksa dan mengadili perkara tersebut telah memenuhi prosedur hukum acara yang berlaku dan semuanya terangkum secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan , dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan sesuai fakta fakta hukum dipersidangan baik bukti tertulis maupun saksi saksi kedua belah pihak dan adanya pemeriksaan setempat , sehingga menurut Majelis Hakim Tingkat Banding keberatan dalam Memori Banding Para Pemanding semula Terlawan I dan Terlawan II patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar , sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui serta membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut;

Halaman 7 dari 9 Putusan No. 148 Pdt / 2024/ PT SMG



Menimbang bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih didalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63/Pdt.G/2023/PNPti tanggal 12 Februari 2024 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam tingkat banding;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II harus dihukum membayar biaya perkara.

Memperhatikan, Undang Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura /R.bg Stb Nomor 1947/22724 jo Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang Undang Nomor 49 tahun 2009 serta Peraturan Pemerintah serta Undang Undang lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 63 /Pdt.G/ 2023/PN Pti tanggal 12 Februari 2024 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Terlawan I dan Terlawan II membayar biaya perkara dalam ke dua tingkat Peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa tanggal 16 April 2024 yang terdiri dari **Ira Satiawati, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Mohamad Kadarisman, S.H.**, dan **Fakih Yuwono S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan pada hari Kamis tanggal 18 April 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Sri Mulyani S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim



secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pati pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd

Ttd

Mohamad Kadarisman,S.H.

Ira Satiawati,S.H.,M.H.

Ttd

Fakih Yuwono ,S.H

Panitera Pengganti,

Ttd

Sri Mulyani,S.H.

Perincian biaya :

1.MateraiRp. 10.000.00

2.Redaksi.....Rp. 10.000.00

3.Biaya Proses..... Rp.130.000.00

Rp.150.000.00

(Seratus lima puluh ribu rupiah)