



**P U T U S A N**

**Nomor : 151 / Pdt / 2014 / P.T SMG.**

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “**

Pengadilan Tinggi Semarang, yang mengadili perkara – perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana dalam perkara antara : -----

**HERMAN SANTOSO : -----**

Pekerjaan Perdagangan, bertempat tinggal di Jl. DR. Cipto  
168 RT.001 RW.002 Kelurahan Karang Tempel  
Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang ; -----  
dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya :  
DEDI SUWASONO, SH., BUDIMAN, SH., L.W.  
HARTONO, SH., M.Kn., dan FARIKH HIDAYAT  
MARTADI, SH., Advokat dan Konsultasi Hukum yang  
berkantor di Law Office DEDI SUWASONO & Partners  
yang beralamat Jl. Sendang Sari No. 8 Semarang,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 25 Nopember  
2013 ; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Penggugat / Pembanding ; ---

***m e l a w a n***

**1. ISWARI HINDARTO atau MARIA FRANCISCA ISWARI ( d/h  
ONG TJOE SWAN LIZZY ) : -----**

Alamat dahulu Jalan Kimar I/275 atau Jalan Majapahit 75  
A Semarang, alamat sekarang tidak diketahui dengan jelas  
dan pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia  
dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya :  
IGNATIUS RIDWAN WIDYADHARMA, SH., MS.,  
PhD., MICHAEL SOEKARNO, SH., ROCHADI, SH., H.  
SYUKRON ABDUL KADIR., SH., MARIA ULFA,  
SH.MH., dan LINDA YUNI RUSTANTI, SH.MH.,  
Advokat yang berkantor di Law Office IGNATIUS  
RIDWAN WIDYADHARMA & ASSOCIATES yang  
beralamat Jl. SepatonNo. 16 Semarang, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus bertanggal 26 Pebruari 2014; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I / Terbanding I ; ---

**Halaman 1 dari 30 Halaman Putusan Nomor : 151/Pdt/2014/PT.Smg**



2. Drg. HIANG HINDARTO

Alamat dahulu Jalan Kimar I/275 atau Jalan Majapahit 75  
A Semarang, alamat sekarang tidak diketahui dengan jelas  
dan pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia  
dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya :  
IGNATIUS RIDWAN WIDYADHARMA, SH., MS.,  
PhD., MICHAEL SOEKARNO, SH., ROCHADI, SH., H.  
SYUKRON ABDUL KADIR., SH., MARIA ULFA,  
SH.MH., dan LINDA YUNI RUSTANTI, SH.MH.,  
Advokat yang berkantor di Law Office IGNATIUS  
RIDWAN WIDYADHARMA & ASSOCIATES yang  
beralamat Jl. SepatonNo. 16 Semarang, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus bertanggal 22 Pebruari 2014; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II / Terbanding II; --

3. LANNY HINDARTO-----

Alamat dahulu Jalan Kimar I/275 atau Jalan Majapahit 75  
A Semarang, alamat sekarang tidak diketahui dengan jelas  
dan pasti di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia  
dalam hal ini memilih domisili hukum kuasanya :  
IGNATIUS RIDWAN WIDYADHARMA, SH., MS.,  
PhD., MICHAEL SOEKARNO, SH., ROCHADI, SH., H.  
SYUKRON ABDUL KADIR., SH., MARIA ULFA,  
SH.MH., dan LINDA YUNI RUSTANTI, SH.MH.,  
Advokat yang berkantor di Law Office IGNATIUS  
RIDWAN WIDYADHARMA & ASSOCIATES yang  
beralamat Jl. SepatonNo. 16 Semarang, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus bertanggal 17 Pebruari 2014; -----  
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III / Terbanding III; -  
Yang selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat/Para Terbanding

**PENGADILAN TINGGI TERSEBUT**

Setelah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 21 April 2014, Nomor :  
151/Pdt/2014/PT.Smg., tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang akan mengadili

**Halaman 2 dari 30 Halaman Putusan Nomor : 151/Pdt/2014/PT.Smg**



perkara perdata tersebut dalam tingkat banding ; -----

2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini : -----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 Nopember 2013 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Semarang dengan diberi Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 9 September 2012 Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) meninggal dunia di Semarang. Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) meninggal dunia dengan meninggalkan 3 (tiga) orang Ahli Waris yaitu : -----

- Anak Pertama yaitu Drs. SIAN HINDARTO, telah meninggal dunia; -----
- Anak Kedua Drg. HIANG HINDARTO selaku Tergugat II; -----
- Anak Ketiga LANNY HINDARTO selaku Tergugat III; -----
- Anak Keempat ISWARI HINDARTO atau MARIA FRACISCA ISWARI (D/H ONG, TJOE SWAN LIZZY) selaku Tergugat I ; -----

2. Bahwa Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) selain meninggalkan 3 (tiga) orang Ahli Waris sebagai tersebut dalam **Posita Angka 1** diatas, juga meninggalkan beberapa bidang tanah dan bangunan diantaranya adalah : -----

- (1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00995, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1735 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), NIB : 1101.0106.01286, Surat Ukur No. 00275/PANDEAN LAMPER/1998 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270 ; -----
- (2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1913, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1914 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus empat belas meter persegi), NIB : 11.0101.06.00965, Surat Ukur No. 23/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I/275 RT. 009 RW. 002 ; -----
- (3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00996, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1232 \text{ m}^2$  (seribu dua ratus tiga



puluh dua meter persegi), NIB : 1101.0106.01287, Surat Ukur No. 00276/PANDEAN LAMPER/2009 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 276 ; -----

- (4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 273/274 ; -----
- (5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1605, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1066 \text{ m}^2$  (seribu enam puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00644, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 23-03-2001, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270, 271 ; -----
- (6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1912, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 938 \text{ m}^2$  (sembilan ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.0101.06.00966, Surat Ukur No. 24/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 249 ; -----
- (7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02066, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 39 \text{ m}^2$  (tiga puluh sembilan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01102, Surat Ukur No. 97/PANDEAN LAMPER/2007 tanggal 03-04-2007, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar IV RT. 002 RW. 002 ; -----
- (8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 76, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 304 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01046, Surat Ukur No. 50/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 25-10-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V/241 ; -----



- (9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 955, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1050 \text{ m}^2$  (seribu lima puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 577/I/1997 tanggal 19-12-1997, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; ---
- (10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 960, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 171 \text{ m}^2$  (seratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi No. 3077/1982 tanggal 27-7-1982, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- (11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1849, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1020 \text{ m}^2$  (seribu dua puluh meter persegi), NIB : 11.0101.06.00901, Surat Ukur No. 34/PANDEAN LAMPER/2003 tanggal 01-10-2003, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V RT. 004 RW. 002 ; -----
- (12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 243, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 897 \text{ m}^2$  (delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi No. 1846/1994 tanggal 29-3-1994, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- (13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 746, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1686 \text{ m}^2$  (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.11.05.00399, Surat Ukur No. 19/PLEBURAN/2005 tanggal 27-10-2005, terletak di Kelurahan Peleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No. 155 ; -----
- (14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2002 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar 273/274 ; -----
- (15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2410, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1198 \text{ m}^2$  (seribu seratus sembilan puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.02408, Surat Ukur No.





00048/PANDEAN LAMPER/2012 tanggal 02-07-2012, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No. 75 A/B ; -----

(16) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 317, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 845 \text{ m}^2$  (delapan ratus empat puluh lima meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00940, Surat Ukur No. 9/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 01-03-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kelinci Raya RT. 001 RW. 003 ; -----

(17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 212, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 160 \text{ m}^2$  (seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 4255/1989 tanggal 18-7-1989, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Semarang Timur (sekarang Kecamatan Gayamsari), Kota Semarang ; -----

Untuk selanjutnya 17 (tujuh belas) bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berada diatasnya mohon disebut sebagai **Objek Waris Para Tergugat** ; -----

3. Bahwa Objek Waris Para Tergugat sebagaimana tersebut dalam **Posita Angka 2** diatas, pada sekitar bulan Oktober 2012 kemudian ditawarkan oleh Tergugat II kepada Sdr. Tunggul Ardiantoro. Penawaran mana dilakukan oleh karena antara Tergugat II dengan Sdr. Tunggul Ardiantoro telah saling mengenal satu sama lain dengan baik. Atas penawaran tersebut maka dilakukan beberapa kali pertemuan dan pembicaraan yang berlangsung pada sekitar bulan November – Desember 2012 ; -----
4. Bahwa dalam pertemuan dan pembicaraan sebagaimana tersebut dalam **Posita Angka 3** diatas, selain dihadiri oleh Tergugat II dan Sdr. Tunggul Ardiantoro juga dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat III, dan Penggugat. Setelah melalui proses pertemuan dan pembicaraan yang berlangsung pada sekitar bulan November – Desember 2012, akhirnya pada tanggal 02 Januari 2013 Tergugat II selaku Ahli Waris yang paling tua dengan Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat bertemu untuk membicarakan hasil pertemuan dan pembicaraan tersebut diatas ; -----
5. Bahwa dalam pertemuan dan pembicaraan tanggal 02 Januari 2013 tersebut dalam **Posita Angka 4** diatas, supaya tidak terjadi dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, maka Sdr. Tunggul Ardiantoro



menanyakan secara tegas dan jelas kepada Tergugat II mengenai legalitas legal standing Tergugat II sebagai Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) dan kewenangan Tergugat II dalam menentukan dan memutuskan harga jual Objek Waris Para Tergugat. Bahwa Tergugat II kemudian menyatakan dan menjawab dengan tegas dan jelas bahwa : -----

- Tergugat II diberikan kewenangan secara lisan oleh Tergugat I dan Tergugat III bertindak untuk dan atas nama seluruh Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) ; -----
- Tergugat II mempunyai kewenangan untuk menentukan dan memutuskan harga jual Objek Waris Para Tergugat; dan ; -----
- Tergugat II merupakan Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) ; -----

6. Bahwa dari pertemuan dan pembicaraan tanggal 02 Januari 2013 tersebut dalam **Posita Angka 4 dan 5** diatas, antara Penggugat dan Tergugat II telah **tercapai persetujuan dan kesepakatan atas harga jual beli Objek Waris Para Tergugat**. Persetujuan dan kesepakatan mana dituangkan secara di bawah tangan tertanggal 02 Januari 2013 dan ditandatangani oleh antara Penggugat dengan Tergugat II serta disertai pula dengan lampiran mengenai lokasi/posisi Objek Waris Para Tergugat (*vide* Bukti P-1. dan P-2.). Kesepakatan dan persetujuan harga Objek Waris Para Tergugat mana diatur dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

6.1. **Harga I yaitu sebesar Rp. 3.650.000,00/m<sup>2</sup>** (tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) untuk tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berada diatasnya dengan luas total  $\pm$  3.559 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang rinciannya adalah sebagai berikut : -----

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00995, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm$  1735 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dikurangi seluas  $\pm$  600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) untuk “Saka Square Unit No. 112, 12A, dan 12B”, NIB : 1101.0106.01286, Surat Ukur No. 00275/PANDEAN LAMPER/1998 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270 ; -----



- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1913, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1914 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus empat belas meter persegi), NIB : 11.0101.06.00965, Surat Ukur No. 23/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I/275 RT. 009 RW. 002 ; -----
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00996, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1232 \text{ m}^2$  (seribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi), NIB : 1101.0106.01287, Surat Ukur No. 00276/PANDEAN LAMPER/2009 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 276 ; -----

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Objek Sengketa I** ; -----

- 6.2. **Harga II yaitu sebesar Rp. 2.500.000,00/m<sup>2</sup>** (dua juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi) untuk 3 (tiga) bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berada diatasnya dengan luas total  $\pm 2542 \text{ m}^2$  (dua ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) yang rinciannya adalah sebagai berikut : -----

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Alm. Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 273/274 ; -----
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1605, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1066 \text{ m}^2$  (seribu enam puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00644, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 23-03-2001, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270, 271; -----
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1912, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 938 \text{ m}^2$  (sembilan ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.0101.06.00966, Surat Ukur No. 24/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004,





terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 249 ; ----

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Objek Sengketa II** ; -----

6.3. **Harga III yaitu sebesar Rp. 1.650.000,00/m<sup>2</sup>** (satu enam ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi) untuk 6 (enam) bidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam dan berada di atasnya dengan luas total  $\pm 3.486 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) yang rinciannya adalah sebagai berikut :-----

- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02066, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 39 \text{ m}^2$  (tiga puluh sembilan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01102, Surat Ukur No. 97/PANDEAN LAMPER/2007 tanggal 03-04-2007, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar IV RT. 002 RW. 002 ; ----
- 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 76, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 304 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01046, Surat Ukur No. 50/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 25-10-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V/241; -----
- 3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 955, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1050 \text{ m}^2$  (seribu lima puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 577/I/1997 tanggal 19-12-1997, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- 4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 960, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 171 \text{ m}^2$  (seratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi No. 3077/1982 tanggal 27-7-1982, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- 5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1849, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1020 \text{ m}^2$  (seribu dua puluh meter persegi), NIB : 11.0101.06.00901, Surat Ukur No. 34/PANDEAN LAMPER/2003 tanggal 01-10-2003, terletak di



Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang  
atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V RT. 004 RW. 002 ; -----

- 6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 243, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 897 \text{ m}^2$  (delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi No. 1846/1994 tanggal 29-3-1994, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Objek Sengketa III** ; -----

7. Bahwa namun rangkaian pertemuan dan pembicaraan yang kemudian menghasilkan persetujuan dan kesepakatan sebagaimana telah diuraikan dan dijelaskan dalam **Posita Angka 3., 4., 5., dan 6.** diatas, ternyata sampai dengan diajukannya gugatan ini tidak dapat dilaksanakan dan direalisasikan oleh karena
- 7.1. Tergugat II dan Tergugat III menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) yang telah meninggal dunia di Semarang pada tanggal 9 September 2012, berdasarkan Akta Penolakan Warisan Nomor 02/2013/P.W tanggal 17 Januari 2013 yang dibuat oleh Sdr. Agung Rumecko, SH., M.Hum., selaku Panitera Pengadilan Negeri Semarang ; -----
- 7.2. Tergugat I sebagai satu-satunya Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) telah melakukan perikatan jual beli dengan Pihak Ketiga atas Objek Sengketa I, Objek Sengketa II, dan Objek Sengketa III yang dahulu merupakan bagian dari Objek Waris Para Tergugat sekarang menjadi Objek Waris Tergugat I ; -----
8. Bahwa atas fakta sebagaimana tersebut dalam **Posita Penggugat Angka 7** diatas, maka Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat menghubungi Tergugat II untuk menanyakan dan meminta penjelasan mengenai perihal tersebut diatas. Bahwa atas permintaan Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat tersebut Tergugat II menjelaskan : -----
- Bahwa “Persetujuan dan Kesepakatan Harga Objek Sengketa I, II, dan III” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas, akan ditentukan kembali menunggu Tergugat II pulang dari Negera Belanda ke Negara Indonesia antara bulan Agustus-Oktobre 2013 ; -----
  - Bahwa Tergugat II meminta kesediaan Sdr. Tunggul Ardiantoro untuk menaikkan harga Objek Sengketa I, II, dan III ” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas ; -----



9. Bahwa atas penjelasan Tergugat II tersebut dalam **Posita Angka 8** diatas, Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat menyatakan **keberatan sepanjang mengenai penentuan kembali status** “Persetujuan dan Kesepakatan Harga Objek Sengketa I, II, dan III” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas. Keberatan mana didasarkan atas itikad tidak baik Tergugat II yaitu : -----

9.1. Tergugat II telah menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) yang telah meninggal dunia di Semarang pada tanggal 9 September 2012, berdasarkan Akta Penolakan Warisan Nomor 02/2013/P.W tanggal 17 Januari 2013 yang dibuat oleh Sdr. Agung Rumekso, SH., M.Hum., selaku Panitera Pengadilan Negeri Semarang ; -----

9.2. Tergugat II menyatakan hal-hal yang tidak pada sebenarnya mengenai status legalitas (legal standing) yang ternyata telah menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN);

9.3. Penjualan Objek Sengketa I, II, dan III, kepada Pihak Ketiga lainnya tanpa memperhatikan kepentingan hukum dan sepengetahuan dari Penggugat dan Sdr. Tunggul Ardiantoro terlebih dahulu ; -----

Untuk mana akhirnya Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk dapat bertemu secara langsung membicarakan kejelasan dan kelanjutan atas “Persetujuan dan Kesepakatan Harga Objek Sengketa I, II, dan III” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas ; -----

10. Bahwa namun sampai dengan diajukannya gugatan ini, Tergugat I, II, dan III (Para Tergugat) belum dapat melaksanakan pembicaraan dan pertemuan secara langsung dengan Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat guna : -----

10.1. Membicarakan kejelasan dan kelanjutan atas “Persetujuan dan Kesepakatan Harga Objek Sengketa I, II, dan III” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas ; -----

10.2. Meminta pertanggungjawaban Para Tergugat atas “Persetujuan dan Kesepakatan Harga Objek Sengketa I, II, dan III” tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas, apabila Objek Sengketa I, II, dan III telah dijual dan dialihkan kepada Pihak Ketiga ; -----

#### **ISSUE OF LAW :**

##### **Mengenai Perjanjian**

11. Bahwa dari fakta-fakta tersebut dalam **Posita Penggugat Angka 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., dan 10.** diatas, maka dapat diambil fakta hukum bahwa : -----



- 1.1.1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II yang mewakili Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) telah **tercapai persetujuan dan kesepakatan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III** pada tanggal 02 Januari 2013 sebagaimana tersebut dalam **Posita Angka 6** diatas ; -----
- 1.1.2. Persetujuan dan kesepakatan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III mana dituangkan secara di bawah tangan tertanggal 02 Januari 2013 dan ditandatangani oleh antara Penggugat dengan Tergugat II serta disertai pula dengan lampiran mengenai lokasi/posisi Objek Sengketa I, II, dan III (*vide* Bukti P-1. dan P-2.) ; -----
12. Bahwa dengan tercapai persetujuan dan kesepakatan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal 02 Januari 2013, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1457 jo. Pasal 1233 jo. Pasal 1313 KUHPdt, lahir perikatan (*verbintenissen*) berupa perjanjian jual beli (*koop en verkoop*) diantara Penggugat dengan Para Tergugat. Pendapat Penggugat mana dikuatkan dengan :
- Prof. R. Subekti, SH., Aneka Perjanjian, PT. Citra Aditya Bakti, bandung 1995, Cetakan Kesepuluh, halaman 8 yang menyatakan sebagai berikut : ----  
**“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang barang tersebut dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”**-----
  - Putusan Mahkamah Agung (MA) No. 674 K/Pdt/1989 (Dr. Henry Pandapotan Panggabean, SH., MS., Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan, PT. Alumni Bandung, 2008 halaman 270) : -----  
**“Sejak saat terjadinya persetujuan tentang objek dan harga tanah, maka transaksi sudah terjadi dan hak atas tanah serentak berpindah dari penjual kepada pembeli”.**-----
13. Bahwa dengan demikian persetujuan dan kesepakatan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal 02 Januari 2013 yang dilakukan oleh antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana dimaksud dalam **Posita Penggugat Angka 3., 4., 5., dan 6.** diatas harus pula dinyatakan sebagai **perjanjian jual beli yang sah** dan mempunyai kekuatan hukum yang **mengikat** baik kepada diri Penggugat maupun Tergugat I atau Pihak Ketiga ; -----



**Mengenai Perbuatan Melawan Hukum**

14. Bahwa dari fakta-fakta tersebut dalam **Posita Penggugat Angka 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., dan 10.** diatas, maka dapat diambil fakta hukum bahwa : -----
- 1.4.1 Bahwa Persetujuan dan kesepakatan di bawah tangan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal **02 Januari 2013** yang dibuat oleh antara Penggugat dengan Tergugat II diketahui dan dipahami oleh Tergugat I dan Tergugat III serta Sdr. Tunggul Ardiantoro ; -----
- 1.4.2 Bahwa Persetujuan dan kesepakatan di bawah tangan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal **02 Januari 2013** dibuat sebelum Tergugat II dan Tergugat III menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) berdasarkan Akta Penolakan Warisan Nomor 02/2013/P.W tanggal **17 Januari 2013** yang dibuat oleh Sdr. Agung Rumecko, SH., M.Hum., selaku Panitera Pengadilan Negeri Semarang ; -----
- 1.4.3 Bahwa Tergugat I telah melakukan penjualan Objek Sengketa I, II, dan III yang merupakan bagian dari Objek Waris Para Tergugat kepada Pihak Ketiga atau pihak selain dari Sdr. Tunggul Ardiantoro dan Penggugat ; -----
- 1.4.4 Bahwa Tergugat II bukan Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN), oleh karena Tergugat II telah menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) yang telah meninggal dunia di Semarang pada tanggal 9 September 2012, berdasarkan Akta Penolakan Warisan Nomor 02/2013/P.W tanggal 17 Januari 2013 yang dibuat oleh Sdr. Agung Rumecko, SH., M.Hum., selaku Panitera Pengadilan Negeri Semarang ;
- 1.4.5 Bahwa Tergugat II setelah menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) masih bertindak seolah-olah adalah Ahli Waris dari Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) yaitu dengan menghubungi Penggugat untuk mengatur dan menentukan kembali hal-hal yang telah disepakati sebagaimana tersebut dalam persetujuan dan kesepakatan di bawah tangan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal 02 Januari 2013 ; -----
- 1.4.6 Bahwa terhadap perbuatan penolakan warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) oleh Tergugat II dan Tergugat





III tersebut diatas dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan Sdr. Tunggul Ardiantoro, bahkan dalam penandatanganan Persetujuan dan Kesepakatan di bawah tangan atas harga jual beli Objek Sengketa I, II, dan III pada tanggal 02 Januari 2013, rencana untuk menolak warisan sama sekali tidak diberitahukan kepada Penggugat dan Sdr. Tunggul Ardiantoro ; -----

15. Bahwa fakta hukum tersebut dalam **Posita Angka 14** diatas kemudian dihubungkan dengan perbuatan Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam **Posita Penggugat Angka 3., 4., 5., dan 8.** diatas, maka jelas dan nyata perbuatan Para Tergugat tersebut **telah bertentangan dengan keharusan dan kepatutan (appropriateness) yang berlaku dalam pergaulan lalu lintas bisnis** pada umumnya di wilayah Semarang ; -----

16. Bahwa oleh karena konsep dan pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt telah mengalami perkembangan yaitu sejak adanya Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari Tahun 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs. Cohen*, maka segala perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki Para Tergugat dalam pergaulan hidup dalam masyarakat terutama dalam lalu lintas bisnis di kalangan Tionghoa Semarang, termasuk dalam kategori “Perbuatan Melawan Hukum” sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1365 KUHPdt** : -----

*“ Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ; -----*

#### **Mengenai Kerugian Materiil Dan Immateriil**

17. Bahwa atas perbuatan dan tindakan melawan hukum Para Tergugat sebagaimana dijelaskan dalam **Posita Penggugat Angka 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 14., dan 15.** diatas, maka Penggugat telah secara nyata menderita kerugian baik materiil dan immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut : -----

a. Kerugian Materiil : -----

Yang berupa :

1. Biaya rencana desain pengembangan Objek Sengketa I, II, dan III yang dilakukan oleh Konsultan Desain; : Rp. 80.000.000,-
2. Pencarian dan investigasi dokumen Objek Sengketa I, II, dan III; : Rp. 40.000.000,-



3. Biaya atas pencadangan uang sebesar :

- Rp. 3.650.000,- x 3.559 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) = Rp. 12.990.350.000,-;
- Rp. 2.500.000,- x 2542 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) = Rp. 6.355.000.000,-;
- Rp. 1.650.000,- x 3.486 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) = Rp. 5.751.900.000,-;

Total pencadangan uang sebesar adalah sebesar Rp. 25.097.250.000,-, yang didapatkan Penggugat dari pinjaman konsorsium Pihak Ketiga dengan bunga sebesar 0,5%/bulan, maka kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 125.486.250,- dikalikan dengan bulan diajukannya gugatan menjadi sebesar Rp.

125.486.250,- x 11 bulan : Rp. 1.380.348.750,-

4. Biaya surat-menyurat dan materai : Rp. 10.000.000,-

5. Biaya Advokat untuk pengurusan perkara *in litis* : Rp. 150.000.000,-

Total kerugian materiil adalah sebesar : Rp. 1.660.348.750,-

b. Kerugian Immateriil : -----

Yang berupa : -----

- Hilangnya kesempatan untuk menciptakan kesempatan kerja dan peluang usaha diatas Objek Sengketa I, II, dan III ; -----
- Perasaan terhina, tidak dihargai komitmennya, kredibilitas usaha, harga diri, dan pandangan negatif dari masyarakat luas serta waktu yang terbuang yang semestinya bisa untuk mengerjakan pekerjaan lain yang bermanfaat dan positif bagi Penggugat; -----
- Perasaan dipermainkan, dilecehkan dan dinjak-injak nama besar Penggugat oleh Para Tergugat ; -----

Secara keseluruhan tidak bisa dihargai dengan nilai uang yang bagaimanapun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp. 100.000.000.000.000,- (seratus triliun rupiah) ; -----

Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana dirinci diatas sebesar Rp. 100.001.660.348.750,- (seratus triliun satu miliar enam ratus enam puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng ; -----



Bahwa namun dengan mengingat hubungan yang telah terjalin dengan sangat baik diantara Penggugat dan Para Tergugat maka kerugian tersebut cukup dibebankan hanya sebesar **Rp. 1,- (satu rupiah)** saja yang dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat; -----

**Mengenai Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB)**

18. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini agar tidak sia-sia atau illusoir di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat beralasan atas tindakan Para Tergugat untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-asset/harta kekayaan miliknya kepada pihak ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan **Pasal 227 ayat (1) HIR**, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) terlebih dahulu atas asset-asset/harta kekayaan Para Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini, yaitu : -----

- (1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00995, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1735 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), NIB : 1101.0106.01286, Surat Ukur No. 00275/PANDEAN LAMPER/1998 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270 ; -----
- (2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1913, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1914 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus empat belas meter persegi), NIB : 11.0101.06.00965, Surat Ukur No. 23/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I/275 RT. 009 RW. 002 ; -----
- (3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00996, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1232 \text{ m}^2$  (seribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi), NIB : 1101.0106.01287, Surat Ukur No. 00276/PANDEAN LAMPER/2009 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 276 ; -----



- (4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 273/274 ; -----
- (5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1605, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1066 \text{ m}^2$  (seribu enam puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00644, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 23-03-2001, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270, 271 ; -----
- (6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1912, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 938 \text{ m}^2$  (sembilan ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.0101.06.00966, Surat Ukur No. 24/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 249 ; -----
- (7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02066, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 39 \text{ m}^2$  (tiga puluh sembilan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01102, Surat Ukur No. 97/PANDEAN LAMPER/2007 tanggal 03-04-2007, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar IV RT. 002 RW. 002 ; -----
- (8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 76, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 304 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01046, Surat Ukur No. 50/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 25-10-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V/241; -----
- (9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 955, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1050 \text{ m}^2$  (seribu lima puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 577/I./1997 tanggal 19-12-1997, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; ----



- (10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 960, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 171 \text{ m}^2$  (seratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi No. 3077/1982 tanggal 27-7-1982, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang; --
- (11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1849, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1020 \text{ m}^2$  (seribu dua puluh meter persegi), NIB : 11.0101.06.00901, Surat Ukur No. 34/PANDEAN LAMPER/2003 tanggal 01-10-2003, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V RT. 004 RW. 002; -----
- (12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 243, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 897 \text{ m}^2$  (delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi No. 1846/1994 tanggal 29-3-1994, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- (13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 746, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1686 \text{ m}^2$  (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.11.05.00399, Surat Ukur No. 19/PLEBURAN/2005 tanggal 27-10-2005, terletak di Kelurahan Peleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No. 155 ; -----
- (14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2002 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar 273/274 ; -----
- (15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2410, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1198 \text{ m}^2$  (seribu seratus sembilan puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.02408, Surat Ukur No. 00048/PANDEAN LAMPER/2012 tanggal 02-07-2012, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No. 75 A/B ; -----
- (16) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 317, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 845 \text{ m}^2$  (delapan ratus empat puluh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00940, Surat Ukur No. 9/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 01-03-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kelinci Raya RT. 001 RW. 003; -----

- (17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 212, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 160 \text{ m}^2$  (seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 4255/1989 tanggal 18-7-1989, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Semarang Timur (sekarang Kecamatan Gayamsari), Kota Semarang ; -----

## Mengenai Dwangsom

19. Bahwa jika dikemudian hari ternyata Para Tergugat lalai untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim secara sukarela, Kami mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari dihitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*) ; -----

## Mengenai Putusan Serta Merta

20. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada surat bukti yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka berdasarkan bunyi **Pasal 180 (1) HIR** dan **SEMA No. 3 Tahun 2000**, maka Penggugat berhak mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbar Bij Voorraad*) meskipun Para Tergugat mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya ; -----

## Mengenai Biaya Perkara

21. Bahwa karena gugatan ini timbul dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat maka pantas dan layak kepada Para Tergugat untuk dihukum untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini. -----

## **PETITION :**

Berdasarkan atas segala apa yang terurai dan dijelaskan diatas, maka bersama ini, Kami dengan segala kerendahan hati, mengajukan permohonan dengan hormat, sudilah kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini dengan bijaksana untuk memanggil pihak-pihak kepersidangan, menetapkan hari

Halaman 19 dari 30 Halaman Putusan Nomor : 151/Pdt/2014/PT.Smg



persidangan, memeriksa perkara ini dan untuk selanjutnya berkenan mengambil keputusan sebagai berikut : -----

**DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN**

– Meletakkan Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) atas asset-asset/harta kekayaan Para Tergugat sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini, sebagai berikut : -----

- (1) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00995, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1735 \text{ m}^2$  (seribu tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), NIB : 1101.0106.01286, Surat Ukur No. 00275/PANDEAN LAMPER/1998 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270 ; -----
- (2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1913, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1914 \text{ m}^2$  (seribu sembilan ratus empat belas meter persegi), NIB : 11.0101.06.00965, Surat Ukur No. 23/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I/275 RT. 009 RW. 002; -----
- (3) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00996, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1232 \text{ m}^2$  (seribu dua ratus tiga puluh dua meter persegi), NIB : 1101.0106.01287, Surat Ukur No. 00276/PANDEAN LAMPER/2009 tanggal 16-12-2009, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 276 ; -----
- (4) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 273/274 ; -----
- (5) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1605, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1066 \text{ m}^2$  (seribu enam puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00644, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2001 tanggal 23-03-2001, terletak di Kelurahan Pandean

**Halaman 20 dari 30 Halaman Putusan Nomor : 151/Pdt/2014/PT.Smg**



- Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 270, 271; -----
- (6) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1912, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 938 \text{ m}^2$  (sembilan ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.0101.06.00966, Surat Ukur No. 24/PANDEAN LAMPER/2004 tanggal 19-10-2004, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar I No. 249 ; -----
- (7) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02066, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 39 \text{ m}^2$  (tiga puluh sembilan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01102, Surat Ukur No. 97/PANDEAN LAMPER/2007 tanggal 03-04-2007, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar IV RT. 002 RW. 002 ; -----
- (8) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 76, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 304 \text{ m}^2$  (tiga ratus empat meter persegi), NIB : 11.01.01.06.01046, Surat Ukur No. 50/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 25-10-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V/241 ; -----
- (9) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 955, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1050 \text{ m}^2$  (seribu lima puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 577/I./1997 tanggal 19-12-1997, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang; -----
- (10) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 960, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 171 \text{ m}^2$  (seratus tujuh puluh satu meter persegi), Gambar Situasi No. 3077/1982 tanggal 27-7-1982, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; ---
- (11) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1849, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1020 \text{ m}^2$  (seribu dua puluh meter persegi), NIB : 11.0101.06.00901, Surat Ukur No. 34/PANDEAN LAMPER/2003 tanggal 01-10-2003, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar V RT. 004 RW. 002; -----



- (12) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 243, atas nama dahulu Alm. Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 897 \text{ m}^2$  (delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi No. 1846/1994 tanggal 29-3-1994, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang ; -----
- (13) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 746, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1686 \text{ m}^2$  (seribu enam ratus delapan puluh enam meter persegi), NIB : 11.01.11.05.00399, Surat Ukur No. 19/PLEBURAN/2005 tanggal 27-10-2005, terletak di Kelurahan Peleburan, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan A. Yani No. 155 ; -----
- (14) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1721, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 538 \text{ m}^2$  (lima ratus tiga puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00761, Surat Ukur No. 5/PANDEAN LAMPER/2002 tanggal 18-02-2002, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kimar 273/274 ; -----
- (15) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2410, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 1198 \text{ m}^2$  (seribu seratus sembilan puluh delapan meter persegi), NIB : 11.01.01.06.02408, Surat Ukur No. 00048/PANDEAN LAMPER/2012 tanggal 02-07-2012, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Majapahit No. 75 A/B ; -----
- (16) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 317, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 845 \text{ m}^2$  (delapan ratus empat puluh lima meter persegi), NIB : 11.01.01.06.00940, Surat Ukur No. 9/PANDEAN LAMPER/2005 tanggal 01-03-2005, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang atau setempat dikenal dengan Jalan Kelinci Raya RT. 001 RW. 003; -----
- (17) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 212, atas nama dahulu Sujono Hindarto sekarang Tergugat I, luas  $\pm 160 \text{ m}^2$  (seratus enam puluh meter persegi), Gambar Situasi No. 4255/1989 tanggal 18-7-1989, terletak di Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Semarang Timur (sekarang Kecamatan Gayamsari), Kota Semarang; -----



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan secara hukum bahwa Sita Jaminan/Conservatoir Beslag (CB) yang diletakkan Pengadilan Negeri Semarang adalah sah dan berharga ; -----
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik (good faith-belief/te goeder trouw) ; -----
4. Menyatakan secara hukum bahwa perjanjian jual beli dibawah tangan atas Objek Sengketa I, II, dan III tanggal 02 Januari 2013, antara Penggugat dengan Tergugat II selaku wakil Ahli Waris Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kepada Tergugat I atau Para Tergugat dan Pihak Ketiga ; -----
5. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran dari Penggugat atas harga persetujuan dan kesepakatan jual beli Objek Sengketa I, II, dan III yaitu sebesar Rp. 25.097.250.000,- (dua puluh lima miliar sembilan puluh puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) secara tunai, dan apabila perlu dilakukan konsinyasi di Pengadilan Negeri Semarang ; -----
6. Menghukum Tergugat I untuk melakukan peralihan hak (*levering overeenkomst*) kepada Penggugat atas Objek Sengketa I, II, dan III, di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Penggugat ; -----
7. Menyatakan secara hukum segala pembebanan dan/atau peralihan hak dalam bentuk yang bagaimanapun atas Objek Sengketa I, II, dan III kepada Pihak Ketiga atau siapapun adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; -----
8. Menyatakan secara hukum kepada Pihak Ketiga atau siapapun yang menguasai Objek Sengketa I, II, dan III untuk mengembalikan kepada Tergugat I dalam keadaan utuh dan kosong tanpa beban dalam bentuk yang bagaimanapun dengan tanpa syarat; -----
9. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, hal mana dilakukan baik sengaja atau lalai telah menjual Objek Sengketa I, II, dan III kepada Pihak Ketiga selain dari pada Sdr. Tunggal Ardiantoro dan Penggugat ; -----
10. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, hal mana dilakukan baik sengaja atau lalai telah menyatakan diri menolak warisan Alm. SUJONO HINDARTO (D/H ONG DIAM HIEN) yang telah meninggal dunia di Semarang pada tanggal

**Halaman 23 dari 30 Halaman Putusan Nomor : 151/Pdt/2014/PT.Smg**





9 September 2012, berdasarkan Akta Penolakan Warisan Nomor 02/2013/P.W tanggal 17 Januari 2013 yang dibuat oleh Sdr. Agung Rumecko, SH., M.Hum., selaku Panitera Pengadilan Negeri Semarang, yang dilakukan dengan tanpa sepengetahuan baik dari Penggugat maupun Sdr. Tunggul Ardiantoro ; -----

11. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, hal mana dilakukan baik sengaja atau lalai telah melanggar kaidah yang tidak tertulis yaitu kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki Para Tergugat dalam pergaulan hidup dalam masyarakat terutama dalam lalu lintas bisnis di kalangan Tionghoa Semarang ; -----
12. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan dan tindakan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik kerugian materiil maupun immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut : -----

a. Kerugian Materiil : -----

Yang berupa :

1. Biaya rencana desain pengembangan Objek Sengketa I, II, dan III yang dilakukan oleh Konsultan Desain; : Rp. 80.000.000,-
2. Pencarian dan investigasi dokumen Objek Sengketa I, II, dan III; : Rp. 40.000.000,-
3. Biaya pinjaman atas pencadangan uang sebesar :
  - Rp. 3.650.000,- x 3.559 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) = Rp. 12.990.350.000,-;
  - Rp. 2.500.000,- x 2542 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) = Rp. 6.355.000.000,-;
  - Rp. 1.650.000,- x 3.486 m<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus delapan puluh enam meter persegi) = Rp. 5.751.900.000,-;Total pencadangan uang sebesar adalah sebesar Rp. 25.097.250.000,-, yang didapatkan Penggugat dari pinjaman konsorsium Pihak Ketiga dengan bunga sebesar 0,5%/bulan, maka kerugian Penggugat adalah sebesar Rp. 125.486.250,- dikalikan dengan bulan diajukannya gugatan menjadi sebesar Rp. 125.486.250,- x 11 bulan : Rp. 1.380.348.750,-
4. Biaya surat-menyurat dan materai : Rp. 10.000.000,-



5. Biaya Advokat untuk pengurusan perkara  
in litis : Rp. 150.000.000,-  
Total kerugian materiil adalah sebesar : Rp. 1.660.348.750,-

b. Kerugian Immateriil :

Yang berupa : -----

- Hilangnya kesempatan untuk menciptakan kesempatan kerja dan peluang usaha diatas Objek Sengketa I, II, dan III ; -----
- Perasaan terhina, tidak dihargai komitmennya, kredibilitas usaha, harga diri, dan pandangan negatif dari masyarakat luas serta waktu yang terbuang yang semestinya bisa untuk mengerjakan pekerjaan lain yang bermanfaat dan positif bagi Penggugat; -----
- Perasaan dipermainkan, dilecehkan dan dinjak-injak nama besar Penggugat oleh Para Tergugat; -----

Secara keseluruhan tidak bisa dihargai dengan nilai uang yang bagaimanapun besarnya baik sekarang maupun di kemudian hari, namun apabila ditaksir adalah sebesar Rp. 100.000.000.000.000,- (seratus triliun rupiah) ; -----

Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana dirinci diatas sebesar Rp. 100.001.660.348.750,- (seratus triliun satu miliar enam ratus enam puluh juta tiga ratus empat puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng ; -----

Bahwa namun dengan mengingat hubungan yang telah terjalin dengan sangat baik diantara Penggugat dan Para Tergugat maka kerugian tersebut cukup dibebankan hanya sebesar **Rp. 1,- (satu rupiah)** saja yang dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat ; -----

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp. 1,- (satu rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai ; -----
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap hari apabila Para Tergugat lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh Para Tergugat, dengan seketika dan tunai ; -----



15. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorrad*), meskipun Para Tergugat mohon Verzet atau banding ataupun Kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya ; -----
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng semua biaya perkara yang timbul karena Gugatan ini. -----

**ATAU**

Apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, demi peradilan yang baik, peradilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila, dan UUD 1945, serta semangat penegakkan hukum dalam era reformasi hukum (*ex aquo et bono*).-----

Menimbang bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, II, III tidak mengajukan jawaban dan tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara patut dan sah sesuai relas panggilan sidang ; -----

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 4 Pebruari 2014 Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menyatakan Para Tergugat yang telah dipanggil dengan patut dan sah tidak hadir
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ( NietOnvaan kelijk Verklaard / NO ) dengan Verstek ; -----
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 691.000,- ( enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah ). -----

Menimbang bahwa relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 04 Februari 2014, Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengadilan Negeri Semarang yang isinya menerangkan bahwa pada tanggal 05 Februari 2014 telah diberitahukan putusan tersebut kepada Tergugat I, II, III yang diterima ALI AHMADI, SS.TP selaku KASUBBAG PEMERINTAHAN UMUM pada Kantor Wali Kota Semarang dan agar relas pemberitahuan isi putusan tersebut ditempelkan pada Papan Pengumuman Kantor Walikota Semarang, sehubungan dengan tidak hadirnya pada waktu putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum ; -----



Menimbang bahwa, terhadap putusan perkara Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN. Smg. tersebut Penggugat / Pembanding telah mengajukan permohonan banding tanggal 07 Pebruari 2014, Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN. Smg. Jo No. 08/Pdt.U/2014/PN.Smg dan selanjutnya diberitahukan kepada Tergugat I, II, III / Para Terbanding pada tanggal 19 Februari 2014, Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN. Smg. Jo No. 08/Pdt.U/2014/PN.Smg. melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima oleh bapak Ali Ahmadi, SS.TP selaku Kasub Bag Pemerintahan Umum pada Kantor Walikota Semarang agar relas pemberitahuan pernyataan banding tersebut ditempelkan pada Papan pengumuman Kantor Wali Kota Semarang; -----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Penggugat / Pembanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Februari 2014 yang di terima di Kepanitera Pengadilan Negeri Semarang tanggal 26 Februari 2014 dan memori banding tersebut telah pula diberitahukan secara patut dan seksama kepada Tergugat I, II, III / Para Terbanding masing-masing pada tanggal 3 Maret 2014 melalui Kantor Walikota Semarang yang diterima oleh bapak Ali Ahmadi, SS.TP selaku Kasub Bag Pemerintahan Umum pada Kantor Walikota Semarang agar relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding tersebut ditempelkan pada Papan pengumuman Kantor Wali Kota Semarang

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Penggugat / Pembanding tersebut, Tergugat I, II, III / Para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 Maret 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Maret 2014 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan pula secara patut dan seksama kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 26 Maret 2014 ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa mengenai permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding karena permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat / Pembanding dalam memori bandingnya tertanggal 26 Februari 2014 hanya menyampaikan Alat Bukti Surat;-----



Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, II, III / Para Terbanding dalam kontra memori bandingnya tertanggal 18 Maret 2014 mengemukakan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa keputusan Pengadilan mengenai kurang pihak adalah benar karena posita / petitumnya adalah masalah pembantalan jual beli akan tetapi pihak ketiga selaku pembeli tidak ikut digugat, sehingga pertimbangan Pengadilan Negeri perihal gugatan kurang pihak adalah benar adanya ; -----
2. Bahwa keputusan Pengadilan yang menyatakan gugatan tidak diterima dengan pertimbangan antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dicampur adukkan adalah tidak tepat seharusnya gugatan ditolak hal ini dikarenakan adanya perbedaan yang hakiki antara Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ; -----
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas , maka Para Terbanding mohon dengan hormat Pengadilan Tinggi untuk memutus hal-hal sebagai berikut : -----
  - Menolak setidak-tidaknya tidak dapat menerima banding dari Pembanding ;
  - Membatalkan Keputusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 4 Februari 2014 Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg dan berkenan mengadili sendiri dengan : -----
  - Menolak gugatan Penggugat Asli-Pembanding ; -----
  - Membebaskan Pembanding untuk membayar biaya – biaya perkara ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat / Pembanding ternyata cukup dipertimbangkan dalam pengadilan tingkat pertama dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, II, III / Para Terbanding ternyata hanya membenarkan putusan pengadilan tingkat pertama sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara, beserta berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 4 Februari 2014, Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg, yang dimohonkan banding tersebut serta memperhatikan pula memori banding dari Kuasa Penggugat / Pembanding dan kontra memori banding Kuasa Tergugat I, II, III / Para Terbanding





Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang dijadikan dasar dalam memutus perkara ini sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding sebagai alasan dan pendapatnya sendiri dalam menjatuhkan putusan ini di tingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 4 Pebruari 2014 Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN.Smg. yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya **harus dikuatkan** ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

#### M e n g i n g a t

1. Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ; -----
2. Undang-Undang No. 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum ; -----
3. HIR ; -----
4. Ketentuan-Ketentuan Hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

#### M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pembanding; -----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 4 Pebruari 2014 Nomor : 442/Pdt.G/2013/PN. Smg., yang dimintakan banding tersebut ; -----
- Menghukum Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **SENIN**, tanggal 14 Juli 2014 oleh Majelis Hakim yang terdiri dari : **A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Semarang sebagai Ketua Majelis, **UNTUNG WIDARTO, SH.MH.**, dan **I WAYAN KOTA, SH.MH.**, masing – masing selaku Hakim-Hakim Anggota, dan putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **21 JULI 2014** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **NURHIDAYAT, SH.**



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

Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ; -----

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

*ttd*

*ttd*

**UNTUNG WIDARTO, SH.MH**

**A.A. ANOM HARTANINDITA, SH.MH**

*ttd*

Panitera Pengganti,

**I WAYAN KOTA, SH.MH**

*ttd*

**NURHIDAYAT, SH**

**Biaya Perkara :**

1. Meterai Putusan ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi Putusan ..... Rp. 5.000,-
3. Biaya Pemberkasan ..... Rp. 139.000,- +

**J u m l a h                    =   Rp. 150.000,-**

**( Seratus lima puluh ribu rupiah )**